



ЦЕНТРАЛЬНИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ

ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

09.10.2025 року м.Дніпро Справа № 908/625/25

Центральний апеляційний господарський суд у складі колегії суддів:

головуючого судді: Іванова О.Г. (доповідач),

суддів: Верхогляд Т.А., Чередка А.Є.,

розглянувши у порядку письмового провадження без повідомлення учасників справи апеляційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ на рішення Господарського суду Запорізької області від 13.08.2025 (суддя Федько О.А., повний текст якого підписаний 18.08.2025) у справі № 908/625/25

за позовом: Заступника керівника Вознесенівської окружної прокуратури міста Запоріжжя Запорізької області в інтересах держави в особі органу, уповноваженого державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах,

позивача: Запорізької міської ради, м. Запоріжжя

до відповідача: Товариства з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ, м. Запоріжжя

про стягнення грошової суми

ВСТАНОВИВ:

До Господарського суду Запорізької області звернувся Заступник керівника Вознесенівської окружної прокуратури міста Запоріжжя Запорізької області в інтересах держави в особі органу, уповноваженого державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах: Запорізької міської ради до відповідача: Товариства з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ про стягнення доходу, отриманого від безпідставно набутого майна за період з 12.03.2022 по 28.02.2023 у розмірі 179 742,83 грн.

Позовні вимоги мотивовані тим, що з 27.09.2018 ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ на праві власності належить нерухоме майно, що знаходиться за адресою: м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, буд. 30а, а саме: будівля літ. А, загальною площею 32,5 кв.м.; літній павільйон літ. Г, загальною площею 34,3 кв.м.; гараж літ. Д, загальною площею 44,0 кв.м.; будівля тиру літ. Ж, загальною площею 627,8 кв.м. (приміщення №1); роздягальня літ. К, загальною площею 83,1 кв.м.; роздягальня літ. М., загальною площею 25,0 кв.м.; духова літ. Л, загальною площею 23,9 кв.м.; вбиральня літ. 3; стадіон літ. № 1; паркан літ. № 2; замощення І, ІІ. Двадцять шостого серпня 2020 року Запорізькою міською радою прийнято рішення № 111/16 Про передачу ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ в оренду земельної ділянки по вул. Волгоградській, 30а для розташування критої льодової ковзанки зі штучним льодом. Відповідно до п. 4.1 зазначеного

рішення відповідач зобов'язаний був у чотиримісячний термін отримати витяг з технічної документації щодо нормативної грошової оцінки землі, укласти із Запорізькою міською радою відповідний договір оренди землі та здійснити державну реєстрацію права користування в установленому законом порядку. Договір оренди земельної ділянки з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 між Запорізькою міською радою та відповідачем укладено лише 01.03.2023. З наданої ГУ ДПС у Запорізькій області інформації від 16.07.2024 № 8477/5/08-01-04-07 ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ за період з 12.03.2022 по 28.02.2023 не нараховувало та не сплачувало плату за землю (земельний податок або орендну плату за землю) за земельну ділянку з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413. Відповідно до витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку спірної земельної ділянки № НВ-2300004832023 від 06.02.2023 нормативна грошова оцінка вищевказаної земельної ділянки становить 6 921 722,65 грн. Запорізькою міською радою на підставі вищезазначеної інформації здійснено розрахунок недоотриманих доходів за фактичне користування ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ земельною ділянкою площею 0,6705га, розташованою за адресою: м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а без оформлення правовстановлюючого документу, що посвідчує право оренди (користування), за період з 12.03.2022 по 28.02.2023. Згідно вказаного розрахунку загальний розмір недоотриманих доходів за наведений період становить 179 742,83 грн. Таким чином, прокурор доводить, що використання спірної земельної ділянки відповідачем без належного її правового оформлення з 12.03.2022 по 28.02.2023 позбавило Запорізьку міську раду, як власника землі, отримувати від спірної земельної ділянки дохід у розмірі орендної плати в цінах вказаного періоду. Відтак, на підставі ст.ст. 1212, 1214 ЦК України відповідач повинен відшкодувати Запорізькій міській раді доходи, які одержав у вигляді несплаченої орендної плати за період з 12.03.2022 по 28.02.2023 в розмірі 179 742,83 грн.

Рішенням господарського суду Запорізької області від 13.08.2025 у справі № 908/625/25 позов задоволено повністю.

Стягнуто з Товариства з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ на користь Запорізької міської ради дохід, отриманий від безпідставно набутого майна, за період з 12.03.2022 по 28.02.2023 в розмірі 179 742,83 грн.

Стягнуто з Товариства з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ на користь Запорізької обласної прокуратури в особі Вознесенівської окружної прокуратури міста Запоріжжя кошти, витрачені у 2025 році на сплату судового збору при здійсненні представництва інтересів держави у розмірі 2 422,40 грн.

Не погодившись із зазначеним рішенням, до Центрального апеляційного господарського суду з апеляційною скаргою звернулось Товариство з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ, в якій просить скасувати оскаржуване рішення та ухвалити нове рішення, яким у задоволенні позовних вимог відмовити повністю.

При цьому позивач наголошує, що у ТОВ «СК «Строитель» відсутній обов'язок по сплаті плати за користування спірною земельною ділянкою у період з 12.03.2022 по 31.12.2022, оскільки на територію Запорізької міської територіальної громади поширюється дія підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» Кодексу, тому за земельні ділянки (земельні частки (паї), що розташовані на території Запорізької міської територіальної громади, плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) не нараховується та не сплачується за період з 01 березня 2022 року до 31 грудня 2022 року.

Відповідач наполягає на тому, що до спірних правовідносин на підставі ч.4 ст.236 ГПК України, підлягає застосуванню висновок Верховного Суду, викладений у постанові від 25.02.2025 у справі № 908/929/24 за позовом Запорізької міської ради до ТОВ «Гранум-Еліт» про стягнення коштів, а саме: «51. З огляду на вказане вище правове регулювання, положення підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» ПК України та той факт, що вся територія Запорізького району віднесена до території активних бойових дій з 12.03.2022 по 31.12.2022, Суд

вказує на те, що Товариство мало право у спірний період не сплачувати орендну плату за користування земельними ділянками, які розташована в місті Запоріжжя».

Враховуючи наведене, у ТОВ «СК «Строитель» відсутній обов'язок по сплаті плати за користування спірною земельною ділянкою у період з 12.03.2022 по 31.12.2022, та, відповідно, дії Відповідача не можуть бути кваліфіковані як безпідставне набуття майна. У зазначений період норми чинного законодавства не передбачали отримання власниками земельних ділянок комунальної власності доходу від їх використання, відповідно такий дохід не нараховувався та не підлягає стягненню.

Також зазначає, що є незаконним та необґрунтованим висновок суду першої інстанції про те, що наданий Відповідачем контррозрахунок орендної плати за період з 01.01.2023 по 28.02.2023 в сумі 31 312,40 грн. спростовується витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, який є належним та допустимим доказом, що підтверджує дані про нормативну грошову оцінку землі.

З листа Департаменту архітектури та містобудування Запорізької міської ради від 31.01.2025 № 05-11/0205 та Витягу з містобудівного кадастру за архівними даними топографо-геодезичного плану М 1:500 вбачається, що при формуванні Витягу з НГО № НВ-2300004832023 від 06.02.2023 Головним управлінням Держгеокадастру у Запорізькій області було невірно визначено сукупний локальний коефіцієнт КмЗ на рівні 1,05 внаслідок незастосування локальних факторів, які мають вплив на земельну ділянку та мають локальні коефіцієнти з від'ємним значенням, а отже знижують розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Безпідставне завищення сукупного локального коефіцієнта КмЗ порушує права ТОВ «СК «Строитель», оскільки завищує вартість земельної ділянки та, відповідно, завищує розмір плати за землю, яку має сплачувати Товариство.

Що ж стосується Витягу № НВ-2300004832023 від 06.02.2023 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, то на підставі ст.77 КАС України, він не є допустимим доказом у справі, оскільки сформований з порушенням вимог Рішення міської ради від 30.06.2015 № 7, що мало наслідком завищення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки.

У відзиві на апеляційну скаргу Запорізька міська рада проти її задоволення заперечила.

Звертає увагу, що 06.07.2022 набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 01.07.2022 №753 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою КМУ від 03.11.2021 №1147, яка передбачає, зокрема, що витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається автоматично в електронній формі з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Що стосується форми витягу №НВ-2300004832023 від 06.02.2023 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, то він в повній мірі відповідає додатку №17 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 №1147.

Витяги про нормативну грошову оцінку земельної ділянки формуються за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі актуальних відомостей про земельні ділянки, внесених до Державного земельного кадастру, а формування витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки здійснюється автоматично в режимі «реального часу», тобто на час звернення заявників, у зв'язку з чим програмним забезпеченням і чинним законодавством не передбачено формування вказаних витягів на певну дату, яка вже минула.

Зазначає, що у цій справі, через відсутність витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку землі за кожен рік окремо та наявністю лише витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки за 06.02.2023, департаментом управління активами Запорізької міської ради нормативна грошова оцінка була визначена з врахуванням вимог саме ст.289 ПК України, шляхом здійснення елементарних арифметичних дій (ділення), що не потребують спеціальних знань (детальний розрахунок долучено до позову).

Крім того, згідно Листа ГУ Держгеокадастру у Запорізькій області №18-8-0.37.1 2255/2-25 від 11.06.2025, отримання значення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за попередні роки (у разі відсутності витягів із технічної документації з НГО земельних ділянок за минулі роки, а також за умови чинної технічної документації з НГО з якої такі витяги формувались) можливе шляхом ділення на відповідне значення коефіцієнта індексації.

Звертає увагу на те, що відповідачем не було надано жодних доказів в обґрунтування незаконності або неправильності розрахунку НГО спірної земельної ділянки ані станом на дату затвердження рішенням Запорізької міської ради від 30.06.2015 №7 «Про затвердження нормативної грошової оцінки земель міста Запоріжжя» нової НГО земель м. Запоріжжя, ані НГО спірної земельної ділянки, встановленої на 2023 рік.

Крім того, відповідачем не було надано доказів, які б спростовували законність витягу №НВ-2300004832023 від 06.02.2023 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок щодо земельної ділянки із кадастровим номером: 2310100000:05:009:0413.

У відзиві на апеляційну скаргу прокурор навів аналогічні доводам позивача пояснення стосовно фактичного користування земельною ділянкою з моменту набуття у власність нерухомого майна, а також необхідності сплати коштів міськради, які безпідставно зберіг за її рахунок, що мали бути сплачені, як орендна плата.

Відповідно до протоколу передачі судової справи раніше визначеному складу суду від 08.09.2025 для розгляду справи визначена колегія суддів у складі: головуєчого судді Іванова О.Г. (доповідач), судді Чередко А.Є., Верхогляд Т.А.

З огляду на відсутність в суді апеляційної інстанції матеріалів справи на час надходження скарги, ухвалою суду від 09.09.2025 здійснено запит справи із Господарського суду Запорізької області та відкладено вирішення питання про рух апеляційної скарги до надходження матеріалів справи до суду апеляційної інстанції.

12.09.2025 матеріали справи №908/625/25 надійшли до суду апеляційної інстанції.

Ухвалою Центрального апеляційного господарського суду від 15.09.2025 (суддя доповідач Іванов О.Г.) у задоволенні клопотання апелянта про відстрочення сплати судового збору відмовлено; апеляційну скаргу залишено без руху через неподання апелянтом належних доказів оплати судового збору (визначена сума сплати 3633,60 грн). Скаржнику наданий строк (10 днів) для усунення недоліків апеляційної скарги відповідно до ч. 2 ст. 174 Господарського процесуального кодексу України.

22.09.2025 на адресу суду від скаржника, на виконання вимог ухвали від 15.09.2025 надійшла заява про усунення недоліків скарги до якої додано платіжну інструкцію №794 від 18.09.2025 про сплату 3633,60грн.

Ухвалою Центрального апеляційного господарського суду від 22.09.2025 відкрито апеляційне провадження за апеляційною скаргою Товариства з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ на рішення Господарського суду Запорізької області від 13.08.2025 у справі № 908/625/25; з урахуванням положень частин 1, 10 ст.270 ГПК України справу вирішено розглядати в порядку спрощеного позовного провадження, за наявними матеріалами, в порядку письмового провадження без повідомлення (виклику) сторін; сторонам встановлений строк для

подання відзиву на апеляційну скаргу, заяв, клопотань (протягом 10 днів з дня вручення ухвали суду).

25.09.2025 до суду від відповідача надійшло клопотання про розгляд справи в судовому засіданні з повідомленням (викликом) сторін.

Ухвалою Центрального апеляційного господарського суду від 30.09.2025 відмовлено у задоволенні клопотання Товариства з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ про розгляд справи №908/625/25 в судовому засіданні з повідомленням (викликом) сторін.

Дослідивши матеріали справи, обговоривши доводи апеляційної скарги та заперечень на неї, перевіrivши повноту встановлених місцевим господарським судом обставин справи та правильність їх юридичної оцінки, колегія суддів Центрального апеляційного господарського суду дійшла висновку про те, що апеляційна скарга не підлягає задоволенню, виходячи з наступного.

Судом першої інстанції та судом апеляційної інстанції встановлені наступні неоспорені обставини справи.

Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстру прав власності на нерухоме майно (номер інформаційної довідки 412836585 від 12.02.2025) Товариство з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ, код ЄДРПОУ 42491726 є власником нерухомого майна, а саме: будівлі літ. А, загальною площею 32,5 кв.м.; літнього павільйону літ. Г, загальною площею 34,3 кв.м.; гаражу літ. Д, загальною площею 44,0 кв.м.; будівлі тиру літ. Ж, загальною площею 627,8 кв.м. (приміщення № 1); роздягальні літ. К, загальною площею 83,1 кв.м.; роздягальні літ. М., загальною площею 25,0 кв.м.; душової літ. Л, загальною площею 23,9 кв.м.; вбиральні літ. З; стадіону літ. № 1; паркан літ. № 2; замощення І, ІІ, розташованого за адресою Запорізька область, місто Запоріжжя, вулиця Волгоградська, будинок 30а.

24.10.2018 Товариство з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ звернулося до Запорізької міської ради із заявою про надання дозволу на розробку проекту землеустрою стосовно відведення земельної ділянки з метою подальшої передачі в оренду під спортивно-оздоровчий комплекс за адресою: м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а.

Рішенням Запорізької міської ради № 38/34 від 28.11.2018 Товариству з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 0,800 га по вул. Волгоградській, 30а для розташування критої льодової ковзанки зі штучним льодом та подальшої передачі її в оренду.

08.07.2020 Міжрайонним управлінням у Запорізькому районі та м. Запоріжжі Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок 08.01.2020 Державного підприємства Запорізькій науково-дослідний та проектний інститут землеустрою зареєстровано в Державному земельному кадастрі земельну ділянку з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413, місце розташування: Запорізька область, м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а; категорія земель: землі рекреаційного призначення; вид цільового призначення земельної ділянки: 07.02 для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту; форма власності: комунальна власність; площа земельної ділянки 0,6705 га, що підтверджується Інформацією з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

26.08.2020 рішенням Запорізької міської ради № 111/16 Про передачу ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ в оренду земельної ділянки по вул. Волгоградській, 30а для розташування критої льодової ковзанки зі штучним льодом затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розташування критої льодової ковзанки зі штучним льодом по вул. Волгоградській, 30а, встановлено межі та затверджено розмір земельної ділянки,

передано строком на 19 років ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ земельну ділянку (кадастровий номер 2310100000:05:009:0413) площею 0,6705 га (землі рекреаційного призначення; для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту) по вул. Волгоградській, 30а для розташування критої льодової ковзанки зі штучним льодом за рахунок земель Запорізької міської ради.

Відповідно до п. 4.1 зазначеного рішення відповідач зобов'язаний був у чотиримісячний термін отримати витяг з технічної документації щодо нормативної грошової оцінки землі, укласти із Запорізькою міською радою відповідний договір оренди землі та здійснити державну реєстрацію права користування в установленому законом порядку.

01.03.2023 між Запорізькою міською радою (орендодавець) та Товариством з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ (орендар, відповідач у справі) укладено договір оренди землі №202305000100013, за умовами якого орендодавець відповідно до рішення п'ятдесят другої сесії сьомого скликання Запорізької міської ради №111/16 від 26 серпня 2020 року надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для розташування критої льодової ковзанки зі штучним льодом, що знаходиться: м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а (надалі договір).

Відповідно до п. 2 договору земельна ділянка належить Запорізькій міській раді на праві комунальної власності.

Пунктом 3 договору встановлено, що в оренду передається земельна ділянка загальною площею 0,6705 га, кадастровий номер земельної ділянки: 2310100000:05:009:0413.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить: 6 921 772,65 грн, в цінах 2023 року (п. 6 договору).

Відповідно до п. 11 договору, договір укладено до 26 серпня 2039 року, на 16 років, 5 місяців, 25 днів.

У пункті 12 договору встановлено, що орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі та в розмірі 207 653,18 грн, що складає 3% нормативної грошової оцінки земельної ділянки за календарний рік в цінах 2023 року.

Відповідно до акту приймання-передачі земельної ділянки за договором оренди землі від 01.03.2023 №202305000100013 Орендодавець передає земельну ділянку з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 загальною площею 0,6705 га, яка знаходиться за адресою: м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а, а Орендар приймає вищевказану земельну ділянку в оренду.

Згідно розрахунку розміру орендної плати за земельну ділянку, грошова оцінка якої проведена на 01 січня 2023 року (додаток до договору оренди), цільове призначення земельної ділянки землі рекреаційного призначення; площа 6705,00 кв.м; нормативна грошова оцінка на 01.01.2023 6 921 772,65 грн; прийнятий для розрахунку розміру орендної плати, відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки 3%; розмір орендної плати 207 653,18 грн.

30.06.2015 Запорізькою міською радою прийнято рішення №7 Про затвердження нормативної грошової оцінки земель міста Запоріжжя, згідно з яким вирішено, зокрема, впровадити оподаткування земель міста на підставі нової нормативної грошової оцінки з 01.01.2016. Рішення за №7 оприлюднене 14.07.2015 в газеті Запорізька Січ та набрало чинності з 01 січня 2016 року.

30.06.2015 Запорізька міська рада прийняла рішення №6 Про встановлення податку на майно (в частині плати за землю). Відповідно до додатку 3 цього рішення, встановлено розмір орендної плати за використання земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності (у відсотках від їх нормативної грошової оцінки). Розмір орендної плати за використання земельної ділянки з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 складає 3% від нормативної грошової оцінки.

28.11.2018 Запорізька міська рада прийняла рішення №26 Про встановлення розміру орендної плати за землю, яким було внесено зміни до рішення Запорізької міської ради №6. Зазначеним рішенням Запорізькою міською радою встановлено розміри орендної плати за використання земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності (у відсотках від їх нормативної грошової оцінки). Відповідно до додатку до вказаного рішення, річний розмір орендної плати за земельну ділянку з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 не змінився та становить 3 відсотки від нормативної грошової оцінки.

Рішення Запорізької міської ради від 30.06.2015 №7 та від 28.11.2018 №26 у спірний період не змінювались, не скасовувались і є чинними.

Відповідно до витягу №НВ-2300004832023 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок (надалі - НГО) від 06.02.2023, нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 становить 6 921 772,65 грн.

Згідно листа Головно управління ДПС у Запорізькій області №8477/5/08-01-04-07 від 16.07.2024 ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ та інші особи з 12.03.2022 по 28.02.2023 не нараховували та не сплачували плату за землю (земельний податок або орендну плату) за земельну ділянку за кадастровим номером 2310100000:05:009:0413, розташовану за адресою: м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а.

За розрахунком Запорізької міської ради, недоотриманий дохід за фактичне користування ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ земельною ділянкою площею 6705,00 кв.м., розташованої за адресою: м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а, без оформлення правостановлюючих документів, що посвідчує право оренди (користування) за період з 12.03.2022 по 28.02.2023 складає 179 742,83 грн, зокрема:

- за період з 12.03.2022 по 31.12.2022 145 133,97 грн;

- за період з 01.01.2023 по 28.02.2023 34 608,86 грн.

Враховуючи, викладене, відповідно до положень статей 1212-1214 ЦК України прокурор звернувся до суду із позовом в інтересах Запорізької міської ради про стягнення з ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ доходу, отриманого від безпідставно набутого майна (у вигляді несплаченої орендної плати за період з 12.03.2022 по 28.02.2023) в розмірі 179 742,83 грн.

Задовольняючи позов, господарський суд виходив із того, що у період з 12.03.2022 по 28.02.2023, земельна ділянка з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 площею 0,6705 га за адресою: Запорізька область, м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а, перебувала у користуванні відповідача у зв'язку із розташуванням на цій земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що належать відповідачу на праві приватної власності.

Використання спірної земельної ділянки відповідачем без належного правового оформлення в період з 12.03.2022 по 28.02.2023 позбавило Запорізьку міську раду, як власника землі, права отримувати від цієї ділянки дохід у розмірі орендної плати.

Дослідивши наданий прокурором розрахунок та проаналізувавши фактичні обставини справи і письмові докази, наявні в матеріалах справи, суд першої інстанції вважав наданий розрахунок обґрунтованим. Наданий Відповідачем контррозрахунок орендної плати за період з 01.01.2023 по 28.02.2023, яка визначена відповідачем в сумі 31 312,40 грн. суд першої інстанції не прийняв, посилаючись на те, що витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки є належним та допустимим доказом, що підтверджує дані про нормативну грошову оцінку землі (висновок Верховного Суду, викладений у постанові від 16.03.2021 № 924/730/20).

Також суд першої інстанції не прийняв заперечення Відповідача про відсутність підстав для задоволення позовних вимог в частині стягнення доходів, одержаних у вигляді орендної плати за період з 12.03.2022 по 31.12.2022 через віднесення у даний період всієї території Запорізького

району до територій активних бойових дій та на підставі Закону України від 15.03.2022 № 2120-плата за землю (орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) не нараховувалась та не сплачувалась.

За висновком суду першої інстанції, зазначені положення Закону підлягають застосуванню у разі наявності правових підстав для володіння чи користування земельними ділянками, що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, що підтверджується правовим висновком Верховного Суду, викладеним у постанові від 25.02.2025 у справі № 908/929/24.

Оскільки Відповідач користувався земельною ділянкою кадастровий номер 2310100000:05:009:0413 за відсутності правових підстав для володіння чи користування нею, то за висновком суду першої інстанції він не підпадає під правове регулювання підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» ПК України.

Щодо представництва прокурором інтересів Запорізької міської ради.

Судом констатовано, що Вознесенівською окружною прокуратурою міста Запоріжжя Запорізької області листами від 23.09.2024 №52-103-8983вих-24 (а.с.41-43) та від 10.12.2024 №52-103-11464вих-24 (а.с.44-46) відповідно до частини 4 статті 23 Закону України Про прокуратуру повідомлено позивача про порушення відповідачем у справі (набувачем нерухомого майна) обов'язку своєчасного укладення договору оренди землі, сплати орендних платежів за користування земельною ділянкою на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, тобто про збільшення відповідачем вартості власного майна та втрати Запорізькою міською радою належного їй майна (кошти від орендної пати). У відповідь Запорізька міська рада листом від 14.01.2025 №26.131/033 20/03 (а.с. 47) повідомила про невжиття заходів претензійно-позовного характеру до ТОВ СК СТРОІТЕЛЬ щодо стягнення безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413.

Вказані обставини свідчать про нездійснення Запорізькою міською радою захисту порушених інтересів держави та територіальної громади міста Запоріжжя, та наявність передбачених ч. 3 ст. 23 Закону України Про прокуратуру підстав для їх представництва.

25.02.2025 прокурор повідомив Запорізьку міську раду (вих. №52-103-1471вих-25) відповідно до приписів ст. 23 Закону України Про прокуратуру про вжиття заходів представницького характеру шляхом пред'явлення позову до ТОВ СК СТРОІТЕЛЬ про стягнення доходу, отриманого від безпідставно набутого майна в розмірі 179 742,83 грн.

З огляду на викладене, з метою не допущення залишення інтересів держави незахищеними заступник керівника Вознесенівської окружної прокуратури міста Запоріжжя правомірно звернувся з цим позовом до суду.

Відповідно до ст. 269 Господарського процесуального кодексу України суд апеляційної інстанції переглядає справу за наявними у ній і додатково поданими доказами та перевіряє законність і обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів та вимог апеляційної скарги. Суд апеляційної інстанції досліджує докази, що стосуються фактів, на які учасники справи посилаються в апеляційній скарзі та (або) відзиві на неї.

Суд апеляційної інстанції не обмежений доводами та вимогами апеляційної скарги, якщо під час розгляду справи буде встановлено порушення норм процесуального права, які є обов'язковою підставою для скасування рішення, або неправильне застосування норм матеріального права.

Відповідно до положень ч. 1 ст.74 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог та заперечень.

Оскільки апелянт у скарзі не порушує питання щодо підставності представництва прокурором інтересів держави в особі Запорізької міської ради, то в цій частині суд апеляційної інстанції рішення господарського суду не перевіряє, а здійснює його перегляд лише в межах доводів апеляційної скарги.

Колегія суддів погоджується з висновками суду першої інстанції щодо задоволення позову з наступних мотивів.

Правовий механізм переходу права на землю, пов'язаний з переходом права на будинок, будівлю або споруду, визначено у ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України.

За загальним правилом, закріпленим у статті 120 ЗК України і частині 3 статті 7 Закону України "Про оренду землі", особа, яка набула право власності на будівлю чи споруду, набуває такі ж самі права на земельну ділянку, на яких вона належала попередньому власнику (землекористувачу) на час відчуження будівлі або споруди.

Виходячи зі змісту зазначеної статті закону норма щодо переходу права на земельну ділянку у разі переходу права на будинок, будівлю і споруду може бути застосована у випадках, якщо земельна ділянка перебуває у власності або у користуванні колишнього власника будівлі.

Як вбачається із положень ст. 120 Земельного кодексу України та 377 Цивільного кодексу України, виникнення права власності на об'єкт нерухомості не є підставою для автоматичного виникнення права власності, користування, у тому числі у формі оренди земельної ділянки.

Водночас, за змістом ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Частиною 5 статті 6 Закону України "Про оренду землі" визначено, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Згідно з пунктом 2 частини 1 статті 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" обов'язковій державній реєстрації підлягають, зокрема, право постійного користування та право оренди земельної ділянки.

Судом першої інстанції правильно встановлено, що у період з 12.03.2022 по 28.02.2023, земельна ділянка з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 площею 0,6705 га за адресою: Запорізька область, м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а, перебувала у користуванні відповідача у зв'язку із розташуванням на цій земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що належать відповідачу на праві приватної власності.

01.03.2023 між Запорізькою міською радою та ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ укладено Договір оренди землі № 202305000100013 від 01.03.2023, яким відповідачу на підставі рішення Запорізької міської ради № 111/16 від 26.08.2020 передано в строкове платне користування земельну ділянку загальною площею 0,6705 га, кадастровий номер 2310100000:05:009:0413, для розташування критої льодової ковзанки із штучним льодом, що знаходиться за адресою: м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а.

Отже, в порушення ст. 125 ЗК України, ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ користувалося земельною ділянкою з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413, площею 0,6705 га, яка розташована за адресою: Запорізька область, м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а, без документів, що посвідчують право власності чи право користування земельною ділянкою до моменту укладення договору оренди цієї земельної ділянки з Запорізькою міською радою.

Згідно зі ст. 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землі є земельна ділянка. Плата за землею справляється відповідно до закону.

В силу статті 143 Конституції України, статті 12 ПК України, частини першої статті 69 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Запорізька міська рада наділена повноваженнями самостійно встановлювати місцеві податки та збори у порядку, визначеному Податковим кодексом України, чим забезпечується реалізація принципу правової, організаційної та матеріально-фінансової самостійності місцевого самоврядування, під яким розуміється право територіальної громади самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Податковим кодексом України визначено, що орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є обов'язковим платежем, а його розмір визначається на підставі законодавчих актів, тобто є регульованою ціною (ст. ст. 14.1.125, 14.1.136, 288.5).

Відповідно до вимог ст. 21 Закону України Про оренду землі та п. 14.1.136 Податкового кодексу України орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

До місцевих податків, зокрема, належить податок на майно, до складу якого входить плата за землю - обов'язковий платіж, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (ст. 10, пп. 14.1.147. п. 14.1 ст. 14 ПК України).

Статтею 284 Податкового кодексу України органи місцевого самоврядування уповноважено встановлювати ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території.

За умовами підпунктів 288.5.1, 288.5.2 пункту 288.5. статті 288 ПК України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

За приписами ст. 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Отже, за змістом указаних приписів законодавства виникнення права власності на будинок, будівлю, споруду не є підставою для виникнення права оренди земельної ділянки, на якій вони розміщені. Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Проте, з огляду на приписи ст. 120 Земельного кодексу України та 377 Цивільного кодексу України не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно.

При цьому до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини 1 статті 1212 ЦК України (наведену правову позицію викладено у пункті 94 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23.05.2018 у справі № 629/4628/16-ц).

Згідно з частинами 1, 2 статті 1212 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуто майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуто, згодом відпала.

Положення глави 83 ЦК України застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Кондикційні зобов'язання виникають за наявності одночасно таких умов: набуття чи збереження майна однією особою (набувачем) за рахунок іншої (потерпілого); набуття чи збереження майна відбулося за відсутності правової підстави або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала. У разі виникнення спору стосовно набуття майна або його збереження без достатніх правових підстав договірний характер спірних правовідносин унеможлиблює застосування до них судом положень глави 83 ЦК України.

За змістом положень глав 82 і 83 ЦК України для деліктних зобов'язань, які виникають із заподіяння шкоди майну, характерним є, зокрема, зменшення майна потерпілого, а для кондикційних - приріст майна в набувача без достатніх правових підстав. Вина заподіювача шкоди є обов'язковим елементом настання відповідальності у деліктних зобов'язаннях.

Натомість для кондикційних зобов'язань вина не має значення, оскільки важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої. Таким чином, обов'язок набувача повернути потерпілому безпідставно набуте (збережене) майно чи відшкодувати його вартість не є заходом відповідальності, оскільки набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберігав), або вартість цього майна.

Таким чином, прокурор правомірно звернувся до суду з вимогою про стягнення з відповідача безпідставно збережених коштів за період безпідставного користування відповідачем спірною земельною ділянкою у порядку статті 1212 ЦК України.

У спорах про стягнення грошових коштів за користування земельною ділянкою до оформлення особою права користування такою земельною ділянкою власник має право на отримання безпідставно збережених грошових коштів у порядку статті 1212 ЦК України. Тобто, в такому разі суд виходить з того, що фактичний користувач земельної ділянки без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе грошові кошти, які мав заплатити за користування нею, отже, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини 1 статті 1212 ЦК України (наведене узгоджується з правовим висновком, який викладено у постановках Великої Палати Верховного Суду від 23.05.2018 у справі № 629/4628/16-ц і від 20.09.2018 у справі № 925/230/17).

Так, згідно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно 27.09.2018 державним реєстратором Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Бачуриним О.Ю. за ТОВ СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ (ідентифікаційний код юридичної особи 42491726) зареєстровано право власності на будівлі та споруди, які розташовані за адресою: м. Запоріжжя, вул. Волгоградська, 30а, а саме: будівлю літ. А, загальною площею 32,5 кв.м.; літній павільйон літ. Г, загальною площею 34,3 кв.м.; гараж літ. Д, загальною площею 44,0 кв.м.; будівлю тиру літ. Ж, загальною площею 627,8 кв.м. (приміщення № 1); роздягальню літ. К, загальною площею 83,1 кв.м.; роздягальню літ. М, загальною площею 25,0 кв.м.; душову літ. Л, загальною площею 23,9 кв.м., вбиральню літ. З, стадіон літ. № 1, паркан літ. № 2, замощення І, ІІ.

Верховний Суд неодноразово вказував (зокрема, у постанові від 05.08.2022 у справі № 922/2060/20), що із дня набуття права власності на об'єкт нерухомого майна власник цього майна стає фактичним користувачем земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, а тому саме з цієї дати у власника об'єкта нерухомого майна виникає обов'язок сплачувати за користування земельною ділянкою, на якій таке майно розташовано. При цьому до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, такі кошти є безпідставно збереженими.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 22.06.2021 у справі № 200/606/18 зазначила, що об'єкт нерухомості та земельна ділянка, на якій цей об'єкт розташований, за загальним правилом мають розглядатися як єдиний об'єкт права власності.

Звідси, власник нерухомого майна має право на користування земельною ділянкою, на якій воно розташоване. Ніхто інший, окрім власника об'єкта нерухомості, не може претендувати на земельну ділянку, оскільки вона зайнята об'єктом нерухомого майна.

З урахуванням наведеного, оскільки ТОВ Спортивний комплекс Строитель набув у власність об'єкти нерухомого майна, які розташовані на сформованій земельній ділянці з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413, останній також одночасно набув статусу фактичного землекористувача цієї ділянки з покладенням на нього обов'язків, передбачених ст. 96 Земельного кодексу України.

Відповідно до положень ст. ст. 1, 5 Закону України Про оцінку земель нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Відповідно до ст. 20 Закону України "Про оцінку земель", дані про НГО окремої земельної ділянки оформлюються як витяг з технічної документації.

Рішенням Запорізької міської ради від 30.06.2015 за № 7 затверджено Технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель міста Запоріжжя (далі - Технічна документація), затверджено базову вартість 1 м.кв. земель м. Запоріжжя, з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2014 рік, в розмірі 299,14 грн.; затверджено економіко-планувальне зонування території міста Запоріжжя; затверджено коефіцієнти місцезорозташування (Км2) згідно з додатком 1, коефіцієнти впливу локальних факторів (Км3) згідно з додатком 2 та введено в дію нормативну грошову оцінку земель міста з 01.01.2016.

Витяг № НВ-2300004832023 від 06.02.2023 із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки сформований на підставі даних, які зазначені у Технічній документації, із застосуванням зонального коефіцієнту Км2 - 3.42. сукупного локального коефіцієнту Км3 - 1.26, коефіцієнту, який враховує цільове призначення Кцп - 0.5 (07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту), який визначений відповідно до додатка 8 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 та коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки земель -1,922.

Для розрахунку доходу Запорізькою міською радою було використано витяг з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 06.02.2023 № НВ-2300004832023, який сформовано в електронному вигляді за допомогою програми «Геодезична інформаційна система 6» (ГІС-6). Відповідно до зазначеного витягу, нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 складає 6 921 772,65 грн.

Зазначену нормативну грошову оцінку земельної ділянки використано під час укладення 01.03.2023 договору оренди землі між Запорізькою міською радою та ТОВ «СК «Строитель».

На підставі цього Витягу, прокурором здійснений розрахунок загального розміру недоотриманих доходів за фактичне користування земельною ділянкою без оформлення правовстановлюючого

документа, що посвідчує право оренди (користування), за вказаний період становить 179 742,83 грн, зокрема:

- за період з 12.03.2022 по 31.12.2022 134 133,97 грн;

- за період з 01.01.2023 по 28.02.2023 34 608,86 грн.

Посилання відповідача на лист Департаменту архітектури та містобудування Запорізької міської ради від 31.01.2025 № 05-11/0205 та витяг з містобудівного кадастру не є належними та допустимими доказами. Зазначені документи не відносяться до містобудівної документації та не спростовують правильність визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 та застосування коефіцієнтів для її розрахунку.

Окрім цього, рішенням Господарського суду Запорізької області від 12.09.2023 у справі № 908/1243/23, яке набрало законної сили 04.12.2023, задоволено позов Запорізької міської ради та стягнуто з ТОВ «СК «Строитель» дохід, отриманий від безпідставно набутого майна за період з 08.07.2020 по 11.03.2022 у розмірі 271072,61 грн.

Предметом вищезазначеного позову було саме використання ТОВ «СК «Строитель» земельної ділянки з кадастровим номером 2310100000:05:009:0413 без правовстановлюючих документів та без сплати орендних платежів. Судом встановлено, що відповідач заходів щодо належного оформлення права користування земельною ділянкою не вжив та використовував земельну ділянку безоплатно. У зв'язку з чим, Запорізькою міською радою, на підставі витягу з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 06.02.2023 № НВ-2300004832023, було проведено розрахунок доходу, отриманого відповідачем від безпідставно набутого майна. Судом було надано правову оцінку зазначеному доказу (витягу) та взято його до уваги при ухваленні судового рішення.

Відповідно до ч. 4 ст. 75 ГПК України обставини, встановлені рішенням суду в господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

З урахуванням викладеного, витяг № НВ-2300004832023 із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки виданий уповноваженим державним органом у відповідності до вимог законодавства на підставі розробленої та затвердженої Технічної документації.

Відповідачем доказів в обґрунтування незаконності або неправильності розрахунку НГО спірної земельної ділянки ані станом на дату затвердження рішенням Запорізької міської ради від 30.06.2015 №7 «Про затвердження нормативної грошової оцінки земель міста Запоріжжя» нової НГО земель м. Запоріжжя, ані НГО спірної земельної ділянки, встановленої на 2023 рік надано не було.

Крім того, відповідачем не було надано доказів, які б спростовували законність витягу №НВ-2300004832023 від 06.02.2023 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок щодо земельної ділянки із кадастровим номером: 2310100000:05:009:0413.

Щодо доводів апелянта про звільнення його від плати за користування земельною ділянкою у період з 12.03.2022 по 31.12.2022.

Указом Президента України № 64/2022 від 24.02.2022, у зв'язку з військовою агресією РФ проти України, на підставі пропозиції Ради національної безпеки і оборони України, відповідно до п.20 ч.1 ст.106 Конституції України, Закону України «Про правовий режим воєнного стану» введено в Україні воєнний стан із 05 год. 30 хв. 24.02.2022 строком на 30 діб, який згодом було неодноразово продовжено.

Законом України № 2120-IX від 15.03.2022 «Про внесення змін до ПК України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану», який набрав чинності 17.03.2022, внесено зміни до п. 69 підроз. 10 роз. XX Перехідних положень ПК України, зокрема, вказаний пункт доповнено пп. 69.14 відповідно до якого тимчасово, на період з 01.03.2022 по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан, не нараховується та не сплачується плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) за земельні ділянки (земельні частки (паї), що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями РФ, та перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, а також за земельні ділянки (земельні частки (паї), визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди. Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих збройними формуваннями РФ, визначається КМУ.

Законом України №3050-IX від 11.04.2023 «Про внесення змін до ПК України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно», який набрав чинності 06.05.2023, внесено зміни до пп.69.14 п.69 підроз.10 роз. XX Перехідних положень ПК України, зокрема, абз. 1 вказаного пункту встановлював таке: за період з 01.01.2022 до 31.12.2022 не нараховується та не сплачується плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) за земельні ділянки (земельні частки (паї), що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих РФ територіях України, та перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, фізичних осіб, та за період з 01.03.2022 до 31.12.2022 - в частині земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, юридичних осіб та фізичних осіб- підприємців.

Отже, зазначені положення Закону підлягають застосуванню у разі наявності правових підстав для володіння чи користування земельними ділянками, що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих РФ територіях України, що підтверджується правовим висновком Верховного Суду, викладеним у постанові від 25.02.2025 у справі №908/929/24 на який посилається апелянт.

Постановою КМУ №1364 від 06.12.2022 «Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ» встановлено, що перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ (далі - Перелік), затверджується Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій за формою згідно з додатком за погодженням з Міністерством оборони на підставі пропозицій відповідних обласних, Київської міської військових адміністрацій. Вказана постанова набрала чинності 25.12.2022.

На підставі вищевказаної постанови, наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України №309 від 22.12.2022 затверджено Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 23.12.2022 за № 1668/39004.

Відповідно до вказаного Переліку вся територія Запорізького району (код UA23060000000070350) віднесена до території активних бойових дій з 12.03.2022 по 31.12.2022 (постанова Верховного Суду від 25.02.2025 у справі № 908/929/24).

Верховний Суд у постанові від 27.04.2021 у справі №922/2378/20, з урахуванням системного аналізу змісту п.10.1.1 ст.10, пп.14.1.147 п.14.1 ст.14, ст.ст.40,41, п.265.1.3 ст.265 ПК України, виснував, що: «Власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) і постійні землекористувачі є платниками земельного податку, а орендарі земель державної та комунальної власності - орендної плати за такі земельні ділянки, однак особа, яка є фактичним користувачем земельної ділянки, не маючи права власності або постійного користування на неї і використовуючи її без укладення договору оренди землі, не підпадає під правове регулювання наведених норм ПК України».

Враховуючи наведене, Відповідач не є суб'єктом, який має право на застосування пільг щодо звільнення його від нарахування та сплати орендної плати за землю у період з 12.03.2022 по 31.12.2022, передбачених пп.69.14 п.69 підроз.10 роз. XX Перехідних положень ПК України, адже користувався земельною ділянкою за відсутності правових підстав для володіння чи користування нею.

Такі висновки відповідають позиції Верховного Суду викладеній у постановках від 08.07.2025 (справа №908/1196/24), від 01.07.2025 (справа №908/1301/24), а також були враховані Центральним апеляційним господарським судом при ухваленні постанови від 03.09.2025 у справі №908/1926/24.

Тому колегія суддів вважає, що у даному випадку суд першої інстанції, ухвалюючи рішення, вірно застосував положення законодавства, надав вірну оцінку спірним правовідносинам у контексті зазначених норм, у зв'язку із чим оскаржуване рішення, яке переглядається в апеляційному порядку, є правомірним, а доводи апелянта, зазначені ним в апеляційній скарзі, є такими, що фактично зводяться лише до незгоди з судовим рішенням, що не може бути обґрунтованою підставою для його скасування або зміни.

Таким чином, апеляційний господарський суд вбачає підстави, передбачені статтею 276 Господарського процесуального кодексу України, для залишення рішення суду першої інстанції без змін, а апеляційної скарги - без задоволення.

Відповідно до статті 129 Господарського процесуального кодексу України судові витрати по сплаті судового збору покладаються на апелянта.

Керуючись статтями 129, 269, 275-279 Господарського процесуального кодексу України, апеляційний господарський суд,-

ПОСТАНОВИВ:

Апеляційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю СПОРТИВНИЙ КОМПЛЕКС СТРОІТЕЛЬ на рішення Господарського суду Запорізької області від 13.08.2025 у справі № 908/625/25- залишити без задоволення.

Рішення Господарського суду Запорізької області від 13.08.2025 у справі № 908/625/25- залишити без змін.

Судові витрати по сплаті судового збору за подання апеляційної скарги покласти на скаржника.

Постанова набирає законної сили з дня її прийняття і може бути оскаржена до Верховного Суду лише у випадках, передбачених пунктом 2 ч. 3 ст. 287 ГПК України, протягом двадцяти днів з дня складення повного судового рішення.

Повний текст постанови виготовлено та підписано 09.10.2025.

Головуючий суддя О.Г. Іванов

Суддя Т.А. Верхогляд

Суддя А.Є. Чередко