



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В ГРОМАДІ

Практичні рекомендації  
експертів Проєкту USAID «ГОВЕРЛА»

**ЗАБОРГОВАНІСТЬ З ВИПЛАТИ  
ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ:**  
стягуємо основну суму боргу,  
інфляційні втрати та 3% річних за  
період прострочення оплати  
основного боргу



Відповідно до статті 142 Конституції України матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, **земля**, природні ресурси, що є у власності територіальних громад.

**Земельна ділянка** відповідно до частини першої статті 181 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) є об'єктом нерухомого майна. За нього згідно з Бюджетним кодексом України (далі – БКУ) та Податковим кодексом України (далі – ПКУ) сплачується плата за землю у складі податку на майно (що справляється у формі земельного податку або **орендної плати за земельні ділянки**, зокрема комунальної власності), що належить до місцевих податків. Кошти від такого податку зараховуються до бюджетів сільських, селищних, міських територіальних громад (пункт 19 частини першої статті 64 БКУ).

Щоб за цією статтею надходження до місцевого бюджету були максимальними, місцевим радам потрібно забезпечити повну сплату цього податку всіма власниками і користувачами земель.

Принцип платності користування земельними ділянками комунальної власності як об'єктами нерухомого майна підтверджується такими нормами законодавства.

Статтею 93 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) передбачено, що **право оренди земельної ділянки** – це засноване на договорі **строкове платне володіння і користування земельною ділянкою**, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон про оренду землі) **оренда землі** – це засноване на договорі **строкове платне володіння і користування земельною ділянкою**, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Статтею 13 Закону про оренду землі передбачено, що **договір оренди землі** – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний **за плату передати** орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Однією з істотних умов договору оренди, згоди щодо якої має досягнути місцева рада та орендар земельної ділянки, 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 про оренду землі).

Згідно зі статтею 21 Закону про оренду землі **орендна плата за землю** – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою відповідно до договору оренди землі. 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 ПКУ).

**Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності** – це обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою на умовах оренди (підпункт 14.1.136 пункту 14.1. статті 14 ПКУ).

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки (пункт 288.1 статті 288 ПКУ).

Відповідно до підпункту 269.1.2 пункту 269.1 статті 269 ПКУ встановлено, що платниками плати за землю, зокрема, є **платники орендної плати – землекористувачі (орендарі)** земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди.

Згідно з підпунктом 14.1.73 пункту 14.1 статті 14 ПКУ **землекористувачі** – це юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які користуються земельними ділянками державної та комунальної власності: 1) на праві постійного користування; 2) на умовах оренди.

Об'єктами оподаткування платою за землю, зокрема, є об'єкти оподаткування орендною платою – земельні ділянки державної та комунальної власності, надані в користування на умовах оренди (підпункт 270.1.2 пункту 270.1 статті 270 ПКУ).

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки (абзац перший пункту 288.1 статті 288 ПКУ).

Згідно з пунктом 288.4 статті 288 ПКУ розмір та умови внесення орендної плати встановлюються в договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем. Типовий договір оренди землі затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 (далі – постанова № 220).

Отже, аналізуючи зазначені вище норми законодавства в сукупності, можна дійти висновку, **що орендна плата** – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі, частиною першою статті 13, статтями 15 та 21 Закону про оренду землі, абзацом першим пункту 289.1 статті 289 ПКУ.

Якщо орендар земельної ділянки не сплачує орендну плату, то згідно зі статтею 24 Закону про оренду землі місцева рада як орендодавець має право **вимагати** від орендаря своєчасного внесення орендної плати. Тим паче, що відповідно до статті 96 ЗКУ землекористувач зобов'язаний своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату на користь власника земельної ділянки, зокрема місцевої ради. Крім іншого, відповідно до статті 629 ЦКУ, договір є обов'язковим для виконання сторонами.

**Обов'язок зі сплати орендної плати є нормативно врегульованим і не може визначатися чи змінюватися та припинятися сторонами договору за власним волевиявленням** (висновок у Постанові Верховного Суду України від 11.05.2016 р. у справі № 6-824цс16).

*Довідково: У пункті 1.3 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» роз'яснено, що орендна плата за земельну ділянку, яка перебуває в державній або в комунальній власності, має подвійну правову природу, оскільки, з одного боку, є передбаченим договором оренди землі платежем, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою, з іншого – є однією з форм плати за землю як загальнодержавного податку на рівні із земельним податком. Водночас підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є саме договір оренди такої земельної ділянки (частина друга статті 21 Закону про оренду землі, пункт 288.1 статті 288 Податкового кодексу України). У зв'язку з цим та оскільки орендну плату за землю орендар вносить орендодавцеві, то право на стягнення заборгованості з орендної плати має орендодавець шляхом звернення до відповідного господарського суду в установленому Господарським процесуальним кодексом України порядку.*

Судова практика свідчить, що місцеві ради в судовому порядку досить результативно відстоюють свої права стосовно таких випадків і стягують заборгованість з орендної

плати з «недобросовісних користувачів» (див. табл. 1. Приклади позитивного судового захисту).

**Табл. 1. Приклади позитивного судового захисту**

Номер справи	Позивач/вповідач	Позовні вимоги	Результат
916/2195/21	Позов Одеської міської ради до Публічного акціонерного товариства «Укрнафта»	Про стягнення з Публічного акціонерного товариства «Укрнафта» на користь Одеської міської ради:  заборгованості зі сплати орендної плати у розмірі 392 817,45 грн;  пені у розмірі 5 737,31 грн;  3% річних у розмірі 17 181,32 грн,  втрат від інфляції у розмірі 32 058,97 гривень.	Постановою Південно-західного апеляційного господарського суду від 19.07.2022 р. № 916/2195/21:  <b>позов задоволено;</b>  скасовано рішення Господарського суду Одеської області від 15.12.2021 р., яким у задоволенні позову попередньо було відмовлено.
923/48/20	Позов заступника прокурора Херсонської області в інтересах держави в особі <b>Великокопанівської сільської ради</b> Олешківського району Херсонської області до Приватного акціонерного товариства «ЕКО СНЕК ЛІДЕР»	Про стягнення з Приватного підприємства «Фарммаркет» на користь Львівської міської ради:  заборгованості зі сплати орендної плати за землю за договором оренди землі від 10.03.2015 р. № Ф-2567 у розмірі 241741,19 грн,  пені у розмірі 4024,69 грн;  3% річних у розмірі 5873,45 грн;  інфляційних нарахувань у розмірі 17392,22 гривень.	Постановою Південно-західного апеляційного господарського суду від 07.11.2022 р. № 923/48/20:  <b>позов задоволено;</b>  скасовано рішення Господарського суду Херсонської області від 15.06.2021 р., яким попередньо у задоволенні позову було відмовлено.
922/2105/20	Позов <b>Харківської міської ради</b> до Товариства з обмеженою відповідальністю «Діла ЛТД»	Про стягнення <b>1 203 974,19</b> грн заборгованості зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою	Рішенням Господарського суду Харківської області від 02.11.2020 р. <b>позов задоволено</b>  (постановою Східного апеляційного господарського суду від 25.03.2021 р. зазначене рішення залишено без змін;  постановою Касаційного господарського суду Верховного Суду від 26.08.2021 р. рішення господарського суду та постанову апеляційного суду залишено без змін).

Судова практика у справах за позовом орендодавця (зокрема місцевих рад) про стягнення заборгованості зі сплати орендної плати за землю загалом склалася на користь орендодавця, але **важливим є доведення наявності суми боргу.**

Згідно з частиною третьою статті 124 Конституції України законом може бути визначений обов'язковий досудовий порядок урегулювання спору. Водночас у законодавстві відсутній будь-який систематизований підхід до **визначення переліку випадків, коли сторони повинні вживати заходів досудового врегулювання спору в обов'язковому порядку**. Статтею 222 Господарського кодексу України (далі – ГКУ) передбачено, що юридична особа, чиї права або законні інтереси порушено, з метою безпосереднього врегулювання спору з порушником цих прав або інтересів має право звернутися до нього з письмовою претензією, якщо інше не встановлено законом. Це дає право місцевій раді на звернення із претензією до орендаря в разі порушення умов договору оренди землі в частині несплати орендної плати.

Місцева рада може звернутися до орендаря з вимогою погасити заборгованість у добровільному порядку (приклад такої претензії (вимоги) про сплату наявної заборгованості за договором оренди землі див. нижче – Додаток 1 (форма претензії)).

### Додаток 1

Орендар: _____ (назва юридичної особи / ПІП фізичної особи)
Код ЄДРПОУ/ідентифікаційний код: _____
Поштова адреса: _____
Орендодавець: _____
Код ЄДРПОУ _____
Поштова адреса: _____

ПРЕТЕНЗІЯ

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Між \_\_\_\_\_ сільською/селищною/міською радою (далі – Орендодавець), та \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи / ПІП фізичної особи) (далі – Орендар) укладено договір оренди землі від \_\_\_\_\_ (дата) (далі – Договір) на земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га на території \_\_\_\_\_ (вказати місце розташування земельної ділянки), кадастровий номер земельної ділянки \_\_\_\_\_, для \_\_\_\_\_ (вказати цільове призначення земельної ділянки) на \_\_\_\_\_ років.

Згідно зі статтею 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. 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).

Відповідно до пункту \_\_\_\_\_ Договору орендна плата за користування земельною ділянкою на рік згідно з умовами даного Договору становить \_\_\_\_\_ гривень.

Згідно з пунктом \_\_\_\_\_ Договору встановлено, що орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі щомісяця у розмірі 1/12 частини річної суми орендної плати, визначеної у пункті \_\_\_\_\_ зазначеного Договору, протягом 30 (тридцяти) календарних днів, наступних

за останнім календарним днем звітного місяця.

Згідно з інформацією (копія додається), отриманою від Головного управління ДПС у \_\_\_\_\_ області від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, станом на \_\_\_\_\_ за Орендарем (код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_) рахується заборгованість по орендній платі з юридичних (фізичних) осіб у сумі \_\_\_\_\_ грн (розрахунок додається), яка нарахована за період часу з \_\_\_\_\_ (дата) до \_\_\_\_\_ (дата).

Відповідно до статті 629 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) договір є обов'язковий до виконання сторонами. Згідно зі статтею 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства. Згідно зі статтею 530 ЦК України, якщо у зобов'язанні встановлено строк його виконання, то воно підлягає виконанню у цей строк. Відповідно до частини другої статті 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом, зокрема Земельним кодексом України (далі – ЗК України), Законом України «Про оренду землі».

За таких обставин, ураховуючи вищенаведені положення закону та умови Договору, Орендар порушує свої зобов'язання щодо своєчасної сплати орендної плати за користування земельною ділянкою за період з \_\_\_\_\_ (дата) до \_\_\_\_\_ (дата). Тобто відбувається систематичне недотримання Орендарем істотних умов Договору щодо невнесення орендної плати, що призвело до порушення майнових прав Орендодавця – \_\_\_\_\_ сільської/селищної/міської ради.

Учасники господарських відносин, що порушили майнові права або законні інтереси інших суб'єктів, зобов'язані поновити їх, не чекаючи пред'явлення їм претензії чи звернення до суду. У разі необхідності відшкодування збитків або застосування інших санкцій суб'єкт господарювання чи інша юридична особа – учасник господарських відносин, чиї права або законні інтереси порушено, з метою безпосереднього врегулювання спору з порушником цих прав або інтересів має право звернутися до нього з письмовою претензією, якщо інше не встановлено законом (стаття 222 ГК України).

Ураховуючи зазначене, пропонуємо сплатити протягом 30 календарних днів з дати отримання цієї претензії заборгованість з орендної плати у сумі \_\_\_\_\_ грн за використання земельної ділянки площею \_\_\_\_\_ га, розташованої на території \_\_\_\_\_ (вказати місце розташування земельної ділянки), кадастровий номер земельної ділянки \_\_\_\_\_, за період з \_\_\_\_\_ (дата) до \_\_\_\_\_ (дата) відповідно до Договору оренди землі від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ за такими платіжними реквізитами: \_\_\_\_\_ та надати докази сплати на адресу електронної пошти \_\_\_\_\_, а також у паперовій формі за адресою: \_\_\_\_\_.

Крім того, просимо забезпечувати внесення плати за користування земельною ділянкою з дотриманням пункту \_\_\_\_\_ Договору (щомісячно).

У разі невиконання умов Договору оренди землі від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ щодо внесення плати за землю \_\_\_\_\_ сільською/селищною/міською радою буде здійснена позовна робота шляхом звернення до суду з метою захисту інтересів територіальної громади.

Положеннями статті 32 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України.

Аналогічні положення містяться в пункті \_\_\_\_\_ Договору.

Пунктом «д» частини першої статті 141 ЗК України встановлено, що однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою передбачено систематичну несплату земельного податку або орендної плати.

\_\_\_\_\_ сільський/селищний/міський голова (підпис) \_\_\_\_\_ (ПІП)

Додатки: 1 Копія інформації Головного управління ДПС у \_\_\_\_\_ області від \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ арк.;

2. Розрахунок заборгованості по орендній платі за землю на \_\_\_\_\_ арк.

*Примітка. Під час підготовки претензії необхідно дотримуватися положень частини третьої статті 222 ГК України, якими передбачені загальні вимоги до претензій, у якій повинні бути зазначені:*

- повне найменування і поштові реквізити заявника претензії та особи (осіб), якій претензія пред'являється;
- дата пред'явлення і номер претензії;
- обставини, на підставі яких пред'явлено претензію;
- докази, що підтверджують обставини;
- вимоги заявника (місцевої ради) з посиланням на нормативні акти;
- сума заборгованості та її розрахунок, якщо претензія підлягає грошовій оцінці (наприклад, вимога щодо сплати заборгованості із зазначенням періодів та сум, що підлягають сплаті);
- платіжні реквізити заявника претензії;
- перелік документів, що додаються до претензії: документи, що підтверджують вимоги місцевої ради, мають додаватися в оригіналах або належним чином засвідчених копіях. Водночас документи, наявні в іншій стороні, до претензії можуть не додаватися із зазначенням про це в її тексті.

Якщо ж претензія не була розглянута орендарем і сума заборгованості не сплачена, то виникає необхідність звертатися до суду з відповідною позовною заявою.

Позовні вимоги можна сформулювати наступним чином.

1. Стягнути з \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи/ПІП фізичної особи, код ЄДРПОУ/ідентифікаційний код) на користь \_\_\_\_\_ сільської/селищної/міської ради (юридична адреса, код ЄДРПОУ) заборгованість з орендної плати за оренду земельної ділянки в сумі \_\_\_\_\_, зокрема:

основну суму боргу в розмірі \_\_\_\_\_ грн;

пеню у розмірі \_\_\_\_\_ грн;

3% річних у розмірі \_\_\_\_\_ грн;

втрати від інфляції у розмірі \_\_\_\_\_ гривень.

2. Стягнути з \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи/ПІП фізичної особи, код ЄДРПОУ/ідентифікаційний код) на користь \_\_\_\_\_ сільської/селищної/міської ради (юридична адреса, код ЄДРПОУ) \_\_\_\_\_ грн судового збору за розгляд позовної заяви.

Для обґрунтування позову до позовної заяви доцільно надати такі докази:

- договір оренди землі, підписаний сторонами;
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права оренди за договором оренди землі станом **на дату реєстрації права оренди**;

- інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права оренди щодо спірної земельної ділянки станом **на дату подання позову**;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку станом на дату подання позову;
- витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- детальний розрахунок розміру орендної плати, що підлягає виплаті за кожен місяць з дати набрання чинності договором до дати подання позову з відображенням інформації про оплату, якщо така проводилася;
- платіжні документи про сплату орендної плати, якщо така проводилася;
- докази, що підтверджують наявність заборгованості зі сплати орендної плати;
- докази досудового врегулювання спору (наприклад, копію направленої орендарю претензії з вимогою сплатити заборгованість за договором оренди землі);
- інші докази залежно від обставин справи.

### **Щодо підстав для нарахування індексу інфляції та 3% річних**

Якщо орендар не виконує свої зобов'язання зі сплати грошових коштів у розмірі, у строк та в порядку, передбаченому договором оренди землі, то місцева рада має право заявити до суду також вимогу про стягнення з орендаря 3% річних та інфляційних втрат.

Відповідно до частини другої статті 625 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3 % річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом.

Згідно з позиціями Великої Палати Верховного Суду, висловленими у:

постанові від 22.09.2020 р. у справі № 918/631/19, – у разі несвоєчасного виконання боржником грошового зобов'язання у нього в силу закону (частини другої статті 625 ЦК України) виникає обов'язок сплатити кредитору, поряд із сумою основного боргу, суму інфляційних втрат як компенсацію знецінення грошових коштів за основним зобов'язанням внаслідок інфляційних процесів у період прострочення їх оплати та 3% річних від простроченої суми (пункт 62 мотивувальної частини), а у кредитора згідно з частиною другою статті 625 ЦК України є право вимоги до боржника щодо сплати інфляційних втрат та 3% річних за період прострочення в оплаті основного боргу (пункт 63 мотивувальної частини);

постанові від 07.04.2020 р. у справі № 910/4590/19, – зобов'язання зі сплати інфляційних втрат та 3 % річних є акцесорним, додатковим до основного, залежить від основного зобов'язання і поділяє його долю;

постанові від 16.05.2018 р. у справі № 686/21962/15-ц та у постанові від 23.06.2020 р. у справі № 536/1841/15-ц, – інфляційні втрати не є штрафними санкціями, а входять до складу грошового зобов'язання щодо застосування статей 526, 530, 625 Цивільного кодексу України.



**Приклад розрахунку загальної заборгованості з урахуванням втрат від інфляції та 3% річних**

**Основна сума боргу**

<b>Період утворення основної суми заборгованості за договором:</b>	<b>Сума боргу</b>
з 02.03.2022 до 04.11.2022	1 834 240,00 грн
<b>Всього:</b>	<b>1 834 240,00 грн</b>

**Нарахування індексу інфляції («інфляційних втрат»)**

<b>Останній період (02.03.2022 – 04.11.2022)</b>	<b><u>Індекс інфляції</u></b>
березень 2022	104,50
квітень 2022	103,10
травень 2022	102,70
червень 2022	103,10
липень 2022	100,70
серпень 2022	101,10
вересень 2022	101,90
жовтень 2022	102,50

Розрахунок здійснюється за формулою

$$IIC = ( I11 : 100 ) \times ( I12 : 100 ) \times ( I13 : 100 ) \times \dots ( I1Z : 100 )$$

I11 – індекс інфляції за перший місяць прострочення,

.....

I1Z – індекс інфляції за останній місяць прострочення.

**Останній період**

$$IIC (104,50 : 100) \times (103,10 : 100) \times (102,70 : 100) \times (103,10 : 100) \times (100,70 : 100) \times (101,10 : 100) \times (101,90 : 100) \times (102,50 : 100) = 1.21306128$$

Інфляційне збільшення:

$$1\ 834\ 240,00 \times 1.21306128 - 1\ 834\ 240,00 = \mathbf{390\ 805,52\ грн.}$$

**Важливо!** На виконання рекомендацій Верховного Суду України (лист «Рекомендації щодо порядку застосування індексів інфляції при розгляді судових справ» від 03.04.1997 р. № 62-97р) вважається, що сума, внесена за період з 1 до 15 числа відповідного місяця, індексується за період з урахуванням цього місяця, а якщо суму внесено з 16 до 31 числа, то розрахунок починається з наступного місяця. І за аналогією: якщо погашення заборгованості відбулося з 1 до 15 числа відповідного місяця – інфляційна зміна розраховується без урахування цього місяця, а якщо з 16 до 31 числа місяця – інфляційна зміна розраховується з урахуванням цього місяця.

Приклад 1. Якщо заборгованість виникла 17 січня 2023 р., а погашено її 21 квітня 2023 р., то при розрахунку інфляційного збільшення враховуються індекси інфляції за лютий, березень, квітень.

Приклад 2. Якщо заборгованість виникла 12 січня 2023 р., а погашено її 5 квітня 2023 р., то при розрахунку інфляційного збільшення враховуються індекси інфляції за січень, лютий, березень.

### Розрахунок 3% річних

На відміну від інфляційних витрат, розрахунок 3% річних здійснюється за кожен день прострочення за формулою: сума боргу x 3% / 365 (кількість днів у році) x кількість днів прострочення.

Тобто 3% річних можна розрахувати за формулою:

сума санкції = С x 3% x Д : 365 : 100%, де

С – сума заборгованості,

Д – кількість днів прострочення.

Період прострочення грошового зобов'язання:	Кількість днів у періоді	Сума
з 02.03.2022 до 04.11.2022	248	37 388,34 грн
$1\ 834\ 240,00 \times 3\% \times 248 : 365 : 100\%$		

Всього штрафних санкцій: 37 388,34 гривень.

#### Загальна заборгованість:

Період прострочення грошового зобов'язання 248 днів

1 834 240,00 (сума боргу) + 390 805,52 (інфляційне збільшення) + 37 388,34 (штрафні санкції) = 2 262 433,86 гривень.

### ЗАПИТАННЯ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ НАЙЧАСТІШЕ

**1. Чи є стягнення інфляційних нарахувань та суми 3% річних видом відшкодування шкоди?**

**Відповідь**

**Ні. Стягнення інфляційних нарахувань та суми 3% річних не є видом відшкодування шкоди.**

За змістом статті 22, частини другої статті 1192 ЦК України відшкодування шкоди здійснюється лише за умови доведення розміру заподіяної шкоди. Натомість

відповідно до частини другої статті 625 ЦК України кредитор має право вимагати сплати суми боргу з урахуванням установленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також відсотків річних від простроченої суми. Ці правила мають на меті компенсацію постраждалій стороні за рахунок правопорушника в певному (заздалегідь визначеному) розмірі (встановленому законом або договором) майнових втрат у спрощеному порівняно з відшкодуванням шкоди (зокрема зі стягненням збитків) порядку. Така спрощеність полягає в тому, що кредитор (постраждала сторона) не повинен доводити розмір його втрат, на відміну від доведення розміру заподіяної шкоди (розміру збитків). Отже, стягнення інфляційних втрат і відсотків річних, передбачених згідно з частиною другою статті 625 ЦК України, є способом компенсації майнових втрат кредитора, а не способом відшкодування шкоди (пункт 41 Постанови Великої Палати Верховного Суду Постанова від 07.04.2020 р. № 910/4590/19).

## **2. Чи може ДПС стягнути заборгованість із орендної плати за землю за договором оренди землі, укладеним між місцевою радою та фізичною/юридичною особою?**

### **Відповідь**

**Ні, не може.**

Функції контролюючих органів, зокрема ДПС, визначені статтею 19<sup>-1</sup> ПК України, а саме:

- здійснення адміністрування податків, зборів, платежів, зокрема проведення відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків (пункт 19<sup>-1</sup>.1.1 статті 19<sup>-1</sup> ПК України);
- контроль за своєчасністю подання платниками податків та платниками єдиного внеску передбаченої законом звітності (декларацій, розрахунків та інших документів, пов'язаних з обчисленням і сплатою податків, зборів, платежів), своєчасністю, достовірністю, повнотою нарахувань та сплати податків, зборів, платежів (пункт 19<sup>-1</sup>.1.2 статті 19<sup>-1</sup> ПК України);
- надання адміністративних послуг платникам податків, зборів, платежів (пункт 19<sup>-1</sup>.1.3 статті 19<sup>-1</sup> ПК України).

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки (стаття 288 ПК України). Платником орендної плати є орендар земельної ділянки. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду.

Розмір та умови внесення орендної плати встановлюють у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем. Оскільки боржник (орендар) не є власником земельної ділянки, а податковий орган не є стороною договору оренди, у нього відсутні повноваження стягувати орендну плату за договором оренди, укладеним між боржником і міською радою (постанова Верховного Суду від 05.07.2022 р. у справі № 908/1721/21).

## **3. Чи застосовуються наслідки спливу позовної давності у справах про стягнення орендної плати?**

### **Відповідь**

**Так, застосовуються.**

Аналіз положень статей 526, 599, 611, 625 ЦК України у сукупності з нормами про позовну давність дає підстави для висновку щодо правових наслідків порушення грошового зобов'язання, передбачених у частині другій статті 625 ЦК України,

застосовується загальна позовна давність тривалістю у три роки (стаття 257 ЦК України), сплив якої в разі заявленя стороною у спорі про її застосування є підставою для відмови в позові (стаття 267 ЦК України).

Невиконання боржником грошового зобов'язання є триваючим правопорушенням, тому право на позов про стягнення коштів виникає у кредитора з дати порушення грошового зобов'язання до дати його усунення та обмежується **останніми трьома роками**, які передували подачі такого позову (Постанова ВП ВС від 08.11.2019 р. № 127/15672/16-ц).

#### **4. Чи застосовуються наслідки спливу позовної давності до вимог щодо стягнення інфляційних втрат і суми 3% річних (частина друга статті 625 ЦК України)?**

##### **Відповідь**

**Так, застосовуються.**

Відповідно до правової позиції Касаційного господарського суду Верховного Суду від 01.06.2021 р. у справі № 910/9544/19 невиконання боржником грошового зобов'язання є триваючим правопорушенням, тому право на позов про стягнення на підставі статті 625 ЦК України виникає у кредитора з дати порушення грошового зобов'язання до дати його усунення та обмежується останніми трьома роками, які передували поданню такого позову.

Також у постанові Верховного Суду (у складі суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду) від 26.10.2018 р. у справі № 922/4099/17 та постанові Касаційного господарського суду від 30.01.2019 р. по справі № 922/175/18 зазначено, що стягнення інфляційних втрат можливе до дати фактичного виконання зобов'язання та обмежується останніми трьома роками, які передували подачі позову.

---

*Ця публікація була створена Проєктом USAID «ГОВЕРЛА» та стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст цієї публікації не обов'язково відображає погляди USAID чи Уряду США.*