

**МИКОЛАЇВСЬКИЙ ОКРУЖНИЙ АДМІНІСТРАТИВНИЙ СУД**

ПОСТАНОВА

Іменем   України

**20 вересня 2017 р.**Справа № 814/1710/17

**м. Миколаїв**

**Миколаївський окружний адміністративний суд  у складі  судді Біоносенка В.В., за участю секретаря судового засідання Кононенка Д.Ф., розглянув у відкритому судовому засіданні адміністративну справу**

за позовом*ОСОБА\_1,*до*Головного управління Державної Фіскальної служби у Миколаївській області,   ,*треті особи **за участю:представника позивача: ОСОБА\_2** **представника відповідача: ОСОБА\_3** **представника третьої особи: ОСОБА\_4***Миколаївська міська рада,*про**скасування податкове повідомлення-рішення від 10.04.2017р. № 37367-1303,** В С Т А Н О В И В:

**ОСОБА\_1 звернувся до адміністративного суду з позовом до Головного управління Державної фіскальної служби України у Миколаївський області про скасування податкового повідомлення-рішення від 10.04.17 №37367-1303, яким йому визначено податкове зобовязання з орендної плати на землю в розмірі 30037,89 гривень. Свої позовні вимоги позивач обґрунтував тим, що зазначена ділянка була отримана в оренду для обслуговування нежитлової нерухомості, яка належала на праві власності позивачу за вказаною адресою. Оскільки позивач продав 18.03.16 вказану нерухомість іншій особі, він припинив використовувати зазначену земельну ділянку. Відповідно до вимог**[**ст.141 Земельного кодексу України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_892/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#892)**договір оренди землі вважається припиненим. За таких обставин у відповідача немає правових підстав для нарахування позивачу орендної плати за земельну ділянку за 2017 рік.**

**Відповідач позов не визнав, просив в його задоволенні відмовити. Свою позицію обґрунтував тим, що згідно**[**ст.206 Земельного кодексу України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1242/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#1242)**використання землі в Україні є платним. Підпунктом**[**14.1.72**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_10909/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1#10909)**ст.**[**14 ПК України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_10765/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1#10765)**встановлено, що плата за землю обовязковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів. Згідно з договором оренди землі від 08.07.15 Миколаївською міською радою передано ОСОБА\_1, ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 в оренду земельну ділянку для обслуговування приміщень офісу по вулиці Гмирьова, 17 в м. Миколаєві. Відповідно до п.3.1 зазначеного договору він діє протягом 10 років. Зміна умов договору і припинення його дії викладені у р.11 договору. Крім того, у п.4.3 вказаного вище договору оренди землі зазначено, що розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки не є сталим і змінюється у звязку з проведенням її щорічної індексації та внесенням змін на підставі вимог діючого законодавства й інших нормативних документів. Розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки змінюватиметься без внесення змін та доповнень до цього договору.**

**Третя особа, Миколаївська міська рада також заперечила проти позову та просила в його задоволенні відмовити. Свою позицію третя особа обґрунтувала тим, що відповідно до п.11.1 договору оренди землі №10933 від 08.07.15 всі зміни та/або доповнення до цього договору здійснюються у письмовій формі за взаємною згодою сторін, шляхом внесення змін у вигляді додаткової угоди.**

**Оскільки до теперішнього часу додаткова угода щодо зміни орендаря в договорі між позивачем та Миколаївської міської радою не укладалась, то за таких обставин немає підстав вважати його припиненим.**

**Посилання позивача на припинення договору оренди є необґрунтованими, оскільки у разі припинення або розірвання договору оренди землі, орендар зобовязаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Однак земельна ділянка орендодавцем не повернута, акт приймання-передачі щодо повернення земельної ділянки між позивачем та міською радою не підписувався.**

**До того ж, відповідно до**[**ст.287 Податкового кодексу України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_19224/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1#19224)**, новий власник буде платити орендну плату з дати реєстрації такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Аналогічним чином, позивач повинен сплачувати орендну плату за зазначену земельну ділянку до тих пір, доки не буде внесені відомості про припинення його прав оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.**

**Дослідив матеріали справи, вислухав представників сторін, суд встановив наступне.**

**ОСОБА\_1, ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 володіли на праві приватної власності нежитловим приміщенням за адресою: м. Миколаїв, вул. Гмирьова 17, яке розташоване на земельній ділянці площею 0,2525 га кадастровий номер 4810136900:05:066:0016, яка є комунальною власністю.**

**08.07.15 ОСОБА\_1, ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 уклали з Миколаївською міською радою договір оренди землі №10933, відповідно до якого взяли в оренду для обслуговуванням приміщення за адресою: м. Миколаїв, вул. Гмирьова, 17, земельну ділянку площею 0,2525 га кадастровий номер 4810136900:05:066:0016 (арк.спр.7).**

**18.03.16 ОСОБА\_1, ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 відповідно до договору купівлі-продажу продали нежитлове приміщення за адресою: м. Миколаїв, вул. Гмирьова, 17 ОСОБА\_7 (арк.спр.11).**

**18.03.16 право власності на нежитлове приміщення за адресою: м. Миколаїв, вул. Гмирьова, 17, зареєстровано у Державному реєстрів прав на нерухоме майно за ОСОБА\_7 (арк.спр.12).**

**20.04.17 рішенням Миколаївської міської ради №18/16 внесено зміни до договору оренди землі, від 08.07.15 в частині орендаря, змінивши його з ОСОБА\_1, ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 на ОСОБА\_7**

**Пунктом 2.1 цього рішення право користування ОСОБА\_1, ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 земельною ділянкою площею 0,2525 га кадастровий номер 4810136900:05:066:0016 припинено (арк.спр.13).**

**10.04.17 ГУ ДФС України у Миколаївській області винесло податкове повідомлення-рішення №37366-1303 про визначення ОСОБА\_1 податкового зобовязання з орендної плати за земельну ділянку кадастровий номер 4810136900:05:066:0016 за 2017 рік в сумі 30037,89 гривень (арк.спр.6).**

**Відповідно до**[**ст.288 Податкового кодексу України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_19236/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1#19236)**підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.**

**Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний контролюючий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.**

**Форма надання інформації затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики.**

**Договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.**

[**Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.04 №220**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_11_23/pravo1/KP040220.html?pravo=1)**затверджено типову форму договору оренди.**

**Відповідно до Типової форми договору, права та обовязки сторін визначаються відповідно до**[**Закону України «Про оренду землі»**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1)**.**

**В**[**Законі України «Про оренду землі»**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1)**відсутня норма, аналогічна п.п. «и» п.9.4 договору оренди №7564, про те, що у разі відчуження усіх будівель та споруд, розташованих на земельній ділянці, орендна плата сплачується до дати припинення державної реєстрації його права оренди земельної ділянкою.**

**Натомість, відповідно до абз. 8 ч.1**[**ст.31 Закону України «Про оренду землі»**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778449/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778449)**договір оренди землі припиняється в разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці.**

**Таким чином, відповідно до**[**ст.31 Закону України «Про оренду землі»**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778449/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778449)**, з моменту втрати ОСОБА\_1 права власності на нежитлове приміщення за адресою: м. Миколаїв, вул. Гмирьова, 17, договір оренди земельної ділянки між ОСОБА\_1 та Миколаївською міською радою, також припинив дію.**

**Відповідно до**[**ст.120 Земельного кодексу України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451)**у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.**

**Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.**

**Щодо аргументів третьої особи про те, що п.9.4 договору оренди передбачена сплата орендної плати до моменту реєстрації припинення права оренди, то суд виходить з того, що у цьому випадку йде мова про податки, а тому відповідно до**[**ст.92 Конституції України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_315/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1#315)**виключно законами визначаються система оподаткування, податки і збори.**

**Законом (**[**п.287.6 ПК України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_19232/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1#19232)**) лише передбачено про те, що при переході права власності на будівлю, податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі сплачується новим власником на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.**

**Разом з тим, у**[**ПК України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1)**відсутня норма, яка зобовязує колишнього власника продовжувати сплачувати податок за земельну ділянку, при переході права власності на будівлі до того моменту, поки не буде зареєстровано припинення його право оренди.**

**Застосування розширеного тлумачення чи аналогії закону, при якому, на платника податків буде покладено додатковий обовязок, суд вважає неможливим.**

**Вирішуючи зазначений спір, суд виходить з того, що втрати бюджету у цьому випадку за час фактичного користування новим власником земельною ділянкою, на якій розташований придбаний у позивача обєкт нерухомості, не можуть бути аргументом для покладання обовязку сплати податків на колишнього власника та землекористувача.**

***Якість закону* вимагає, щоб він був доступний для даної особи і вона також могла передбачити наслідки його застосування до неї та щоб закон не суперечив принципові верховенства права. Це означає, що в національному праві має існувати засіб правового захисту від свавільного втручання з боку державних органів у права, гарантовані**[**Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_05_27/pravo1/MU50K02U.html?pravo=1)**. Закон має містити досить зрозумілі й чіткі формулювання, які давали б громадянам належне уявлення стосовно обставин та умов, за якими державні органи, уповноважені вдаватися до втручання в право (Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Аманн проти Швейцарії» від 16 лютого 2000 року, Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Круслена» від 24 квітня 1990 року).**

**Відповідно до п.**[**56.21**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_12264/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1#12264)**. ст.**[**56 Податкового кодексу України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_12228/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1#12228)**у разі коли норма цього**[**Кодексу**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1)**чи іншого нормативно-правового акта, виданого на підставі цього**[**Кодексу**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_09_07/pravo1/T10_2755.html?pravo=1)**, або коли норми різних законів чи різних нормативно-правових актів, або коли норми одного і того ж нормативно-правового акта суперечать між собою та припускають неоднозначне (множинне) трактування прав та обов'язків платників податків або контролюючих органів, внаслідок чого є можливість прийняти рішення на користь як платника податків, так і контролюючого органу, рішення приймається на користь платника податків.**

**Враховуючи викладене, суд дійшов висновку, що у цьому випадку, всі сумніви та неоднозначне трактування законодавства, повинно тлумачитися на користь позивача, а не субєктів владних повноважень.**

**Позов задовольнити у повному обсязі. Визнати протиправним та скасувати податкове повідомлення-рішення від 10.04.17 №37367-1303.**

**Судові витрати покласти на відповідача.**

**На підставі викладеного, керуючись ст.**[**ст. 158-163 КАС України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1605/ed_2017_08_03/pravo1/T052747.html?pravo=1#1605)**, суд, -**

П О С Т А Н О В И В:

**1.Позов задовольнити повністю.**

**2. Визнати протиправним та скасувати податкове повідомлення-рішення Головного управління Державної фіскальної служби в Миколаївській області №37367-1303 від 10.04.2017 року.**

**3. Присудити на користь ОСОБА\_1 (код РНОКПП НОМЕР\_1)  за  рахунок бюджетних асигнувань Головного управління Державної фіскальної служби у Миколаївській області  судовий збір в сумі 640,00 гривень (шістсот сорок грн.).**

**4. Апеляційна скарга на цю постанову може бути подана до Одеського апеляційного адміністративного суду через Миколаївський окружний адміністративний суд протягом десяти днів з дня її отримання у повному обсязі.**

          Суддя                В. В. Біоносенко

***Відповідно до ч.3***[***ст.160 КАС України***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1607/ed_2017_08_03/pravo1/T052747.html?pravo=1#1607)***постанова складена у повному обсязі 25.09.17***

          Суддя                                                                           В.В. Біоносенко