

До Конституційного суду України
адреса: 01033, м. Київ, вул. Жилянська,
буд.14

Товариства з обмеженою
відповідальністю
«Деталь»
адреса:

КОНСТИТУЦІЙНЕ ЗВЕРНЕННЯ
про офіційне тлумачення положень ч. 5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18
Закону України «Про оцінку земель»
у взаємозв'язку зі ст. 58 Конституції України

Вимогою даного конституційного звернення ТОВ «Деталь» є офіційне тлумачення положень ч. 5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» у взаємозв'язку зі ст. 58 Конституції України.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» вартість земельної ділянки - еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець;

дата оцінки земельної ділянки - дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість. Для нормативної грошової оцінки земельної ділянки - дата, вказана в технічній документації;

нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Згідно ч. 5 ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» **нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і 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.**

А відповідно до ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» передбачено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі, зокрема, визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Згідно абзацу першого ч.2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» **нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років.**

Відповідно до ст. 58 Конституції України **закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.**

Ніхто не може відповідати за діяння, які на час їх вчинення не визнавалися законом як правопорушення.

Згідно з п.13 Договору розмір орендної плати переглядається у разі:

- а) зміни умов господарювання, передбачених договором;
- б) зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів;
- в) внаслідок інфляції – щорічно;
- г) погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- д) в інших випадках, передбачених законом.

За час дії вказаного Договору ТОВ «Деталь» справно у порядку, встановленому Договору сплачує орендну плату з урахуванням індексів інфляції. Крім цього, в даному договорі оренди землі немає жодного посилання, що у разі зміни нормативної грошової оцінки землі, змінюється і розмір орендної плати.

В свою чергу, рішенням [] міської ради від 25.09.2013 року № [] «Про затвердження «Порядку впровадження нормативної грошової оцінки земель міста [] станом на 01.01.2013» встановлено, що плата за землю на підставі даних «Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста [] станом на 01.01.2013» вводиться в дію з 01.01.2014. Зміни до договорів оренди землі, пов'язані зі зміною розміру орендної плати, оформлюються додатковою угодою до договору оренди землі згідно з Порядком оформлення договорів оренди землі у місті Харкові.

Згідно п.3.1. додатку до рішення [] сесії [] міської ради [] скликання «Про затвердження «Порядку впровадження нормативної грошової оцінки земель міста [] станом на 01.01.2013» від 25.09.2013 № [] **зміна нормативної грошової оцінки земель є підставою для внесення змін до договору оренди землі.** Рішенням [] міської ради від [] № [] затверджено порядок оформлення договорів землі у місті []

На підставі вищевказаних рішень органу місцевого самоврядування [] міська рада звернулася до Господарського суду [] області з позовом до ТОВ «Деталь» про внесення змін до договору оренди землі. Підставою для внесення таких змін до договору, а саме підвищення суми орендної плати за землю згідно договору оренди землі від 25.01.2005 р., [] міська рада вважає запровадження нової нормативної грошової оцінки земельної ділянки на підставі рішення [] міської ради, а саме затвердження «Порядку впровадження нормативної грошової оцінки земель міста [] станом на 01.01.2013».

Рішенням господарського суду [] області від 17.06.2014 р. по справі [] позовні вимоги [] міської ради були задоволені та внесено зміни до вищевказаного договору оренди. Постановою [] апеляційного господарського суду від 21.07.2014 р./ рішення господарського суду [] області від 17.06.2014 р./ по справі № [] скасовано та прийнято нове рішення, яким у задоволенні позовних вимог Харківської міської ради відмовлено у повному обсязі. Відмовляючи у задоволенні позову [] апеляційний господарський суд зазначив, що ні Законом України «Про оренду землі», ні Законом України «Про оцінку землі» чи іншим нормативним правовим актом не передбачено зміну нормативної грошової оцінки землі в якості обов'язкової підстави для зміни розміру орендної плати за землю. Крім цього, суд зазначив, що нормативна грошова оцінка землі стосується саме встановлення розміру орендної плати, а не її зміни, тобто нормативна грошова оцінка землі застосовується під час укладання договору, а не протягом його виконання.

Неоднозначне застосування положень ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» судами України обґрунтовується наступним:

Так, згідно постанови [] апеляційного господарського суду від 12.03.2012 р. по справі №5004/2508/11 за позовом Прокурора [] району Черкаської області в особі [] сільської ради до ТОВ [] про внесення змін до договору оренди було залишено апеляційну скаргу Прокурора [] району [] області залишено без задоволення, а рішення господарського суду [] області від 23.01.2012 р. – залишено без змін.

Приймаю вищевказану постанову та застосовуючи положень ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» [] апеляційний господарський суд зазначив, що *«грошова оцінка землі передує укладенню цивільно-правових угод, в тому числі договорів цивільно-правових угод, а тому встановлення [] сільською радою нової грошової оцінки земель породжує правові наслідки стосовно договорів оренди землі, укладених після її встановлення, та не є обов'язковою підставою для внесення до існуючого договору оренди земельної ділянки змін в частині розміру орендної плати.*

Отже, виходячи зі змісту умов договору, обставини, на які посилається прокурор, як на підставу для внесення змін до договору, відсутні, а прийняте орендодавцем – радою рішення щодо зміни нормативної грошової оцінки землі не може бути підставою для зміни розміру орендної плати в діючому договорі, оскільки внесення такої зміни не кореспондується приписами діючого законодавства та змістом самого договору».

Дане постановою [] апеляційного господарського суду по справі №5004/2508/11 набрала законної сили та не скасована судом вищої інстанції.

В свою чергу, положення ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» судами України застосовані по іншому, зокрема в наступним справах:

Так, в справі №5009/3430/12 Вищим господарським судом України при застосуванні положень ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» було зазначено, що *«у разі зміни нормативної грошової оцінки землі, яка є базою оподаткування для плати за землю, змінюється річна сума податкового зобов'язання по земельному податку та орендній платі за земельні ділянки державної та комунальної власності. Так як зміна нормативної грошової оцінки землі проведена у межах правових норм, що діяли на момент укладення договорів оренди землі, не може оцінюватися як зміна правових норм, що регулюють відносини з орендної плати землі, а тому розповсюджуються як на відносини, що склалися, так і на відносини, що виникають у майбутньому. При цьому, по даній справі скасовуючи рішення судів попередніх інстанцій, суд касаційної інстанції зазначив, що судами попередніх інстанцій помилково відмовлено у позові про стягнення боргу з орендних платежів за землю з підстав не розповсюдження зміненої нормативної грошової оцінки землі на відносини оренди, що виникли раніше».*

Переглядаючи вищевказане рішення суду касаційної інстанції по справі №5009/3430/12 та залишаючи його в силі. Верховний суд України в постанові від 03.12.2013 р. дійшов до правового висновку, згідно якого нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати.

Також в іншій справі № [] за позовом [] селищної ради до ТОВ «ПІА-ІНВЕСТ» про внесення змін до договору оренди землі від 17.12.2009

р., господарським судом області було прийнято рішення від 24.12.2012 р., відповідно до якого суд застосовуючи положення ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» вніс зміни до договору оренди землі у зв'язку із зміною нормативної грошової оцінки землі. Вказане рішення судами апеляційної і касаційної інстанцій було залишено без змін.

Всі вище перелічені рішення судів України набрали законної сили та є не скасованими судами вищих інстанцій.

Тобто органи місцевого самоврядування та суди застосовуючи положення ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» та проведенні нової нормативної грошової оцінки земельної ділянки вказали на те, що оскільки нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати в раніше укладених договорах оренди землі.

Однак ТОВ «Деталь» вважає, що нормативна грошова оцінка землі застосовується для економічного регулювання земельних відносин при укладенні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України, зокрема договорів оренди земельної ділянки державної та комунальної власності. Більше того, нормативна грошова оцінка землі не входить до переліку істотних умов договору оренди землі, які можуть змінюватися сторонами та потягнути зміну істотних умов, зокрема, орендної плати. Із цього випливає, що нормативна грошова оцінка землі передує укладенню договорів оренди землі, а тому затвердження нової нормативної грошової оцінки землі породжує правові наслідки стосовно договорів оренди землі, що будуть укладатися в майбутньому. Таким чином, нормативна грошова оцінка, прийнята відповідно до абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» у відповідності з ст. 58 Конституції України, повинна застосовуватися для визначення розміру орендної плати за землі комунальної та державної власності лише для договорів оренди землі, які будуть укладатися вже після прийняття даної нормативної грошової оцінки землі і не має застосовуватися до договорів оренди землі, які були укладені до прийняття нової нормативної грошової оцінки.

Таким чином, на підставі наведених вище рішень судів України вбачається наявність неоднозначного застосування положень ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» і за юридично однакових обставин у справах однієї і тієї ж категорії дані положення Закону України «Про оцінку землі» у правозастосовній загальній практиці розглядаються по різному.

В свою чергу, не визначеність положень ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» призводить до неоднозначного застосування даної частини Закону зі сторони органів місцевого самоврядування та судів під час внесення змін до договорів оренди землі у зв'язку із запровадженням нової нормативно грошової оцінки земельної ділянки. Крім цього, таке неправильне застосування положень ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» може призвести до порушення прав та інтересів не тільки ТОВ «Деталь», а й інших суб'єктів господарювання, які мають господарські відносини щодо оренди землі. В свою чергу, не надавши офіційного тлумачення положенням ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» може в подальшому призвести до порушення прав та інтересів інших осіб в сфері оренди землі.

Звідси необхідність в офіційному тлумаченні ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» у зазначеному в даному зверненні аспекті є беззаперечною та актуальною.

Відповідно до ст. 150 Конституції України до повноважень Конституційного суду України належить, зокрема офіційне тлумачення Конституції України та законів України.

Відповідно до ст. 42 Закону України «Про Конституційний суд України» конституційне звернення - це письмове клопотання до Конституційного суду України про необхідність офіційного тлумачення Конституції України та законів України з метою забезпечення реалізації чи захисту конституційних прав та свобод людини і громадянина, а також прав юридичної особи.

Згідно з ст. 43 Закону України «Про Конституційний суд України» суб'єктами права на конституційне звернення з питань дачі висновків Конституційним судом України у випадку, передбаченому п.4 ст. 13 цього Закону, є громадяни України, іноземці, особи без громадянства та юридичні особи.

Відповідно до п.4 ч.1 ст. 13 Закону України «Про Конституційний суд України» конституційний суд України приймає рішення та дає висновки у справах щодо офіційного тлумачення Конституції та законів України.

На підставі вищевикладеного, керуючись ч. 2 ст. 150 Конституції України, п. 4 ч. 1 ст. 13, ст.ст. 42, 43 Закону України «Про Конституційний суд України», -

Просимо Конституційний Суд України:

1. Надати офіційне тлумачення положень ч.5 ст. 5 та абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» у взаємозв'язку з ст. 58 Конституції України в наступному аспекті:

- чи підлягає застосуванню нова нормативна грошова оцінка землі, проведена згідно положення абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» до договорів оренди землі, які були укладені до її проведення та продовжують діяти;

- чи є зміна нормативної грошової оцінки землі підставою для перегляду орендної плати за землю комунальної та державної власності в договорах оренди землі, укладених до зміни нормативної грошової оцінки, якщо в таких договорах відсутні умови зміни орендної плати у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки;

- чи виникає обов'язок у сторін договорів оренди землі комунальної та державної власності вносити відповідні зміни щодо розміру орендної плати на підставі нової нормативної грошової оцінки, проведеної відповідно до абзацу 1 частини 2 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель», проведеної після укладення вищевказаних договорів оренди землі.

Додатки:

- копія договору оренди землі від 25.01.2005

«05» Вересня 2014 р.
Директор ТОВ «Деталь»

Б.Ю. Золотов

