

УДК 347.9

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.2.35>

## ПИТАННЯ ПРЕДМЕТНОЇ ЮРИСДИКЦІЇ СПОРІВ ПРО СТЯГНЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ

**Логойда В.,**  
доктор філософії,  
доцент кафедри адміністративного, фінансового  
та інформаційного права  
юридичного факультету,  
ДВНЗ «Ужгородський Національний Університет»  
ORCID: 0000-0003-1261-909X  
e-mail: [volodymyr.lohoyda@uzhnu.edu.ua](mailto:volodymyr.lohoyda@uzhnu.edu.ua)

**Логойда В. Питання предметної юрисдикції спорів про стягнення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності.**

Стаття присвячена проблемним питанням визначення правової природи орендної плати за земельні ділянки державної чи комунальної форми власності та судового захисту прав держави / територіальних громад при несвоєчасній її сплаті до відповідного бюджету.

Автор аналізує положення цивільного, земельного та податкового законодавства України, зміни якого з 2005 року призвели до дуалізму правової природи орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності. З одного боку, така плата встановлюється внаслідок вступу держави або територіальної громади у цивільні (господарські) відносини з фізичними особами чи юридичними особами приватного права і регулюється відповідним договором оренди, а з іншого – вона визначена законом в якості різновиду податку на майно, адмініструється податковими органами і її розмір визначається податковим законодавством. Як наслідок, це призводить до спорів щодо того, хто може бути позивачем у справах про примусове стягнення заборгованості по такій орендній платі (орендодавці чи податкові органи) і в порядку якого судочинства (цивільного / господарського чи адміністративного) повинні розглядатися відповідні спори.

В результаті автор робить висновок про те, що належним позивачем у даній категорії справ повинен бути податковий орган, а відповідні спори повинні розглядатися адміністративними судами. У випадку ж, якщо за захистом прав держави чи територіальної громади звернувся відповідний орган державної влади чи орган місцевого самоврядування – орендодавець в порядку цивільного / господарського судочинства, суд не вправі відмовити йому у прийомі позовної заяви і відкритті провадження у справі, проте за наслідками судового розгляду повинен відмовити у задоволенні позовних вимог з посиланням на неналежність позивача, який не має достатнього обсягу дієздатності.

Крім того, автор відзначає, що висновок про пріоритет фіскальної правової природи орендної плати за землі державної чи комунальної форми власності має також практичне значення у питаннях відповідальності за її несвоєчасну сплату. На думку автора, у разі прострочення сплати такої орендної плати до орендаря повинні застосовуватися санкції, передбачені податковим законодавством (штраф, пеня), а не заходи відповідальності, передбачені цивільним правом (зокрема сплата боргу з урахуванням індексу інфляції та 3% річних згідно ст. 625 ЦК України).

**Ключові слова:** предметна юрисдикція, адміністративне судочинство, цивільне судочинство, орендна плата, компетенція, неналежний позивач.

**Logoyda V. Issue of subject jurisdiction in disputes on the collection of rent for land plots in state and communal ownership.**

The article addresses problematic issues related to determining the legal nature of rent for land plots of state or municipal ownership and to the judicial protection of the rights of the state/local communities in cases of untimely payment to the relevant budget.

The author analyzes the provisions of Ukraine's civil, land, and tax legislation, which, since 2005, have led to the dualism in the legal nature of rent for land plots of state and municipal ownership. On the one hand, such a fee is established as a result of the state or local community entering into civil (economic) relations with individuals or legal entities of private law and is regulated by the relevant lease agreement, and on the other hand, it is defined by law as a type of property tax, administered by tax authorities and its amount is determined by tax legislation. As a result, this leads to disputes about who can be the plaintiff in cases of forced rent collection (landlords or tax authorities) and which procedure (civil/commercial or administrative) the relevant disputes should be considered under.

As a result, the author concludes that the proper plaintiff in this category of cases should be the tax authority, and administrative courts should consider the relevant disputes. If the appropriate state authority or local government body - the landlord - has applied for protection of the rights of the state or local community within the civil/commercial procedure, the court is not entitled to refuse to accept the statement of claim and initiate proceedings in the case, however, following the results of the trial, it must refuse to satisfy the claims with reference to the incompetence of the plaintiff, who does not have sufficient legal capacity.

In addition, the author notes that the conclusion on the priority of the fiscal legal nature of rent for land of state or municipal ownership also has practical significance for liability arising from its untimely payment. In the author's opinion, in the event of a delay in the payment of such rent, the tenant should be subject to sanctions provided for by tax legislation (fine, penalty), and not to liability measures provided for by civil law (in particular, payment of the debt multiplied by the inflation index and 3% per annum according to Article 625 of the Civil Code of Ukraine).

**Key words:** subject matter jurisdiction, administrative proceedings, civil proceedings, rent, competence, improper plaintiff.

**Постановка проблеми.** Розвиток правової системи будь-якої держави є постійним пошуком балансу між двома тенденціями - її ускладненням і спрощенням. Надмірне ускладнення віддаляє людей від права, тоді як надмірне спрощення знижує рівень захисту прав людини та ефективність реагування права на специфічні життєві ситуації. Тому ми бачимо, з одного боку, наприклад, процесуальні кодекси з дуже деталізованими і формальними процедурами, багатоступеневим судовим процесом, численними гарантіями, винятками та відсилками, а з іншого – кодифікацію (читай – спрощення) законодавства, принципи «єдиного вікна», дерегуляції, цифровізації процедур та інші відповіді на суспільний запит щодо доступності і дебіюкратизації права.

Тим не менше, ефективні і якісні правові системи у сучасному світі не мають багато шансів бути примітивними – правовідносин багато, палітра життєвих ситуацій, які формують правові виклики, дуже велика, а відтак, складно уявити, яким мав би бути кваліфікаційний рівень суддів, аби вони однаково якісно без додаткової підготовки розбиралися в тонкощах абсолютно всіх правових галузей та інститутів, без виключення. Тому ст. 125 Конституції України зазначає одним з принципів судустрою в Україні спеціалізацію, яка спричинила поділ на окремі типи судових процесів, зокрема (в контексті нашої статті) цивільний / господарський та адміністративний. У свою чергу, створення в Україні системи адміністративних судів для розгляду публічно-правових спорів і виділення відповідних категорій справ з цивільного та господарського процесів не могло не потягнути за собою виникнення компетенційних спорів по розмежуванню предметної юрисдикції між різними судами.

За період свого існування з 2018 року Велика Палата Верховного Суду дала відповіді на найбільш актуальні правові виклики в питаннях розмежування справ між цивільною / господарською і адміністративною юрисдикціями. Проте життя багатогранне і складне для кваліфікації випадки ще трапляються. Одним з них є проблема стягнення заборгованості з орендної плати за використання земельних ділянок державної та комунальної форми власності, тобто які саме суди і за чиїми саме позовами повинні цю заборгованість стягувати.

**Метою даної статті** є аналіз правової природи платежів за оренду землі, належної державі чи територіальним громадам, і її вплив на предметну юрисдикцію судів України по розгляду судових спорів, що виникають у зв'язку з їх нарахуванням і примусовим стягненням.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Дана проблематика, насамперед з аспекту дуалізму правової природи орендної плати за землі державної та комунальної форми власності, була об'єктом вивчення цілого ряду вітчизняних науковців, зокрема Н. Ільків [1], О. Хатнюк [2], О. Швець [3] та інших.

На рівні судової практики теж має місце увага до даного питання у цілому ряді постанов Верховного Суду та окремих думок до них (див., наприклад, постанови КАС / ВС від 09.07.2020 у спра-

ві № 804/5241/16, КГС / ВС від 13.10.2021 у справі № 910/14176/20, ВП ВС від 20.09.2018 у справі № 925/230/17, від 09.11.2021 у справі № 635/4233/19 (з окремими думками), від 05.06.2024 у справі № 914/2848/22 (з окремими думками) тощо.

Разом з тим, єдності у поглядах юридичної науки та судової практики все ще не досягнуто, тому має місце практична потреба у продовженні відповідної правової дискусії.

**Виклад основного матеріалу.** Згідно ч. 1 ст. 19 ЦПК України суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства. Це так звана універсальна компетенція і для того, аби зрозуміти її межі, необхідно досліджувати нормативне регулювання предметної юрисдикції в інших типах судового процесу.

В свою чергу, згідно п. 5 ч. 1 ст. 19 КАС України юрисдикція адміністративних судів поширюється на справи у публічно-правових спорах, зокрема за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, коли право звернення до суду для вирішення публічно-правового спору прямо надано такому суб'єкту законом.

Оцінка належності спору про стягнення заборгованості по сплаті орендної плати за використання земель державної та комунальної форми власності насправді не є такою простою, як здається спочатку. Тут потрібен більш широкий погляд на правову ситуацію, ніж просте сприйняття орендної плати як договірної платежу (цивільного або господарського).

Якщо уважно проаналізувати Закон України “Про оренду землі”, Земельний та Податковий кодекси України, можна дійти висновку про дуалізм природи взаємовідносин сторін за договорами оренди землі державної та комунальної форм власності. З одного боку, в питаннях свободи вступу у ці правовідносини, порядку отримання та використання майна (землі), розірвання чи пролонгації договору, викупу орендованої земельної ділянки, юридичної долі її поліпшень, відшкодування шкоди, заподіяної забрудненням землі, та ряду інших питань сторони діють на основі автономії волі, приватно-правових засад, майнової і організаційної рівності, що зумовлює вирішення спорів по вказаних аспектах в порядку цивільного або господарського судочинства (залежно від суб'єктного складу спору).

З іншого боку, хоч і всупереч класичним правовим поглядам, в Україні з 2005 року (при прийнятті відповідних змін до Закону України “Про плату за землю”) і згодом остаточно з набранням чинності з 01.01.2011 Податкового кодексу України орендна плата за землю була перетворена з цивільного (господарського) у фіскальний (чи, принаймні, квазі-фіскальний) платіж. Це обґрунтовується наступними положеннями чинного податкового законодавства України :

П. 6.2. ст. 6 ПК України розуміє під збором (платою, внеском) “*обов'язковий платіж до відповідного бюджету або на єдиний рахунок, що справляється з платників зборів, з умовою отримання ними спеціальної вигоди, у тому числі внаслідок вчинення на користь таких осіб державними органами, органами місцевого самоврядування, іншими уповноваженими органами та особами юридично значимих дій*”. Очевидно, що у даному випадку орган державної влади або місцевого самоврядування вчиняє на користь орендаря таку дію - укладає договір оренди і передає в користування земельну ділянку.

Згідно п. 8.1. ст. 8 ПК України “*В Україні встановлюються загальнодержавні та місцеві податки та збори*”, а згідно пп. 10.1.1. п. 10.1. ст. 10 ПК України “*до місцевих податків належать . . . податок на майно*”. В свою чергу, пп. 265.1.3. п. 265.1. ст. 265 ПК України зазначає, що “*податок на майно складається з . . . плати за землю*”. Водночас, відповідно до пп. 14.1.147. п. 14.1. ст. 14 ПК України “*плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності*”, а відповідно до пп. 14.1.136. п. 14.1. ст. 14 ПК України “*орендна плата для цілей розділу XII цього Кодексу - обов'язковий платіж за користування земельною ділянкою державної або комунальної власності на умовах оренди*”. Пп. 269.1.2. п. 269.1. ст. 269 ПК України вказує, що: “*платники орендної плати – землекористувачі (орендарі) земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди*”, а пп. 270.1.2. п. 270.1. ст. 270 ПК України називає об'єктами оподаткування орендною платою «*земельні ділянки державної та комунальної власності, надані в користування на умовах оренди*».

Оскільки орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форми власності в Україні вважається різновидом податку на майно, не дивлячись на договірний характер її встановлення, слід правильно визначити суб'єкта, який здійснює адміністрування такого платежу, а отже і може здійснювати його примусове стягнення у судовому порядку.

Ст. 19 Конституції України встановлює, що *“Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов’язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України”*.

Згідно п. 1.1. ст. 1 ПК України цей кодекс *“регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов’язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов’язки їх посадових осіб під час адміністрування податків та зборів, а також відповідальність за порушення податкового законодавства”*. Важливо також відзначити, що у відповідності до п. 3.3. ст. 3 ПК України *“Порядок адміністрування податків, зборів . . . та інших платежів відповідно до законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючі органи, визначається виключно податковим законодавством, законодавством про збір та ведення обліку єдиного внеску”*, а у відповідності до п. 5.2. ст. 5 ПК України *“У разі якщо поняття, терміни, правила та положення інших актів суперечать поняттям, термінам, правилам та положенням цього Кодексу, для регулювання відносин оподаткування застосовуються поняття, терміни, правила та положення цього Кодексу”*.

Законом України *“Про місцеве самоврядування в Україні”*, Законом України *“Про оренду землі”*, ЗК України, іншими законами України органу місцевого самоврядування не надано повноважень здійснювати адміністрування місцевих податків та обов’язкових платежів, нехай навіть вони зараховуються саме до місцевого бюджету чи їх ставки встановлюються самим органом місцевого самоврядування, а підставою для сплати є договір тощо. Натомість ці повноваження належать (в термінології ПК України) контролюючим органам, якими відповідно до пп. 41.1.1. п. 41.1. ст. 41.1. ПК України в питаннях сплати податків, зборів та обов’язкових платежів є податкові органи.

Зрештою, розподіл повноважень та обов’язків органів місцевого самоврядування та податкових органів в питаннях місцевих податків і, зокрема, орендної плати за земельні ділянки комунальної форми власності (як різновиду податку на майно) чітко випливає з приписів ст. 12, 19<sup>1</sup>, 20 ПК України.

Згідно з ними до повноважень та обов’язків органу місцевого самоврядування в цій сфері відноситься :

- встановлення ставок місцевих податків та пільг по їх сплаті і подання контролюючим органам відповідної інформації, а також інформації про нормативну грошову оцінку землі з передбаченою ПК України періодичністю (для забезпечення можливості контролюючим органам надалі здійснювати адміністрування цих платежів);

- оприлюднення для загального відома інформації про розміри встановлених місцевих податків;

- отримання від контролюючих органів даних бюджетної звітності (про суми нарахованих та сплачених платежів, наявний податковий борг або переоплати до місцевого бюджету, списані та розстрочені борги тощо);

В свою чергу, до повноважень та обов’язків контролюючого органу відноситься:

- здійснення адміністрування податків, зборів, платежів;

- контроль своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків, зборів, платежів;

- визначення у порядку, встановленому цим Кодексом, суми податкових та грошових зобов’язань платників податків;

- здійснення погашення податкового боргу, стягнення недоїмки із сплати єдиного внеску та інших платежів, контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи;

- застосування до платників податків передбачених законом фінансових (штрафних) санкцій (штрафів) за порушення податкового чи іншого законодавства, контроль за додержанням якого покладено на контролюючі органи;

- стягнення до бюджетів та державних цільових фондів сум грошових зобов’язань та / або податкового боргу у випадках, порядку та розмірі, встановлених цим Кодексом та іншими законами України;

- звернення до суду у випадках, передбачених законодавством;

- інформування органів місцевого самоврядування про стан розрахунків з місцевими бюджетами;

- звернення до суду щодо стягнення коштів платника податків, який має податковий борг, з рахунків у банках, інших фінансових установах, небанківських надавачах платіжних послуг, електронних гаманців в емітентах електронних грошей, що обслуговують такого платника податків, на суму податкового боргу або його частини; щодо накладення арешту на кошти та інші цінності, що знаходяться в банку, іншій фінансовій установі, небанківському надавачу платіж-

них послуг, емітенті електронних грошей, платника податків, який має податковий борг, у разі якщо у такого платника податків відсутнє майно та/або його балансова вартість менша суми податкового боргу, та/або таке майно не може бути джерелом погашення податкового боргу; щодо надання дозволу на погашення усієї суми податкового боргу або його частини за рахунок майна платника податків, що перебуває у податковій заставі; щодо стягнення з дебіторів платника податків, який має податковий борг, сум дебіторської заборгованості, строк погашення якої настав та право вимоги якої переведено на контролюючий орган, у рахунок погашення податкового боргу такого платника податків; щодо зобов'язання платника податків, який має податковий борг, укласти договір щодо переведення права вимоги дебіторської заборгованості цього платника на контролюючий орган.

Як бачимо, повноваження відповідних органів державної влади або місцевого самоврядування - орендодавців ділянок закінчуються на етапі визначення своїми рішеннями та у відповідному договорі оренди земельної ділянки розміру платежів, що їх орендар комунальної землі повинен сплатити до бюджету (з відповідним повідомленням податковому органу необхідних відомостей), а вже питання контролю за своєчасною сплатою орендної плати і, у випадку необхідності, звернення до суду за стягненням прострочених сум, належать до компетенції податкового органу і реалізуються ним як суб'єктом владних повноважень, а не на началах рівноправності з платником. Відтак, такого роду стягнення орендної плати за комунальну земельну ділянку (тобто по суті податкового платежу) повинно відбуватися податковим органом, а не органом місцевого самоврядування, а у випадку необхідності звернення до суду – податковим органом в порядку адміністративного, а не цивільного судочинства.

У нашому випадку це означає, що судом, встановленим законом (в розумінні ст. 6 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, Рим, 1950 р.) є відповідний окружний адміністративний суд (по територіальності), а належним позивачем – Головне управління ДПС у відповідній області, АР Крим, містах Києві чи Севастополі, а не місцеві суди загальної юрисдикції і відповідні орендодавці чи прокурор в їх інтересах (до 01.01.2027).

В аспекті процесуальних наслідків це ставить принципове питання: якщо позовні вимоги про стягнення суми заборгованості по орендній платі за ділянку державної або комунальної форми власності висуває не податковий орган, а орендодавець, чи повинен суд відкрити провадження і за наслідками розгляду справи по суті зробити висновок про неналежність позивача з відмовою у задоволенні позову, чи, можливо, повинна мати місце відмова у відкритті провадження у цивільній / господарській справі (а при його відкритті – закриття провадження на підставі п. 1 ч. 1 ст. 255 ЦПК України, п. 1 ч. 1 ст. 231 ГПК України), оскільки такі справи не підлягають розгляду в порядку цивільного / господарського судочинства?

Автор схиляється до першого варіанту, але загалом слід зауважити, що судова практика по даній категорії спорів є неоднозначною.

Так, у постанові від 13.10.2021 у справі №910/14176/20 колегія суддів КГС / ВС взагалі висувала (п. 82-118), що орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної форми власності справді має подвійну правову природу (договірний та фіскальний платіж), проте стягуватися вона цілком може в рамках цивільного / господарського судочинства. При цьому суд не повважав це втручанням у компетенцію податкових органів, а також відмовився передавати цю справу на розгляд Великої Палати ВС, оскільки не вбачав наявності тут виключної правової проблеми.

Водночас, ВП ВС у постанові від 20.09.2018 у справі № 925/230/17 (релевантність якої до спірних правовідносин КГС / ВС у вищевказаній постанові, щоправда, заперечив) висувала (п. 21-51), що необхідно встановлювати справжню правову природу платежу за землю і взаємовідносин сторін. У даній справі позивач ставив питання про відшкодування збитків, заподіяних ухиленням відповідача від оформлення земельної ділянки, тоді як ВП ВС кваліфікувала позовні вимоги як де-факто позов про стягнення земельного податку за фактичне користування землею. ВП ВС вказала, що у разі кваліфікації платежу як цивільно-правового (господарсько-правового) власник земельної ділянки і суди першої і апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку про належність спору до предметної юрисдикції господарського, а не адміністративного суду. Разом з тим, на думку ВП ВС податкова природа платежу, яка насправді мала місце у спірній ситуації, свідчить про те, що орган місцевого самоврядування є неналежним позивачем (з точки зору меж його компетенції, встановлених законодавством про адміністрування відповідної плати за землю), а отже позов, хоч і має розглядатися господарським судом (по критеріях суб'єкта і заявленого позивачем формулювання

предмета позову), однак не підлягає задоволенню саме через неналежність позивача, у якого немає відповідних повноважень на стягнення фіскального по своїй суті платежу.

Втім у інших судових рішеннях Великої Палати ВС звучать і інші думки – щодо можливості стягнення заборгованості по орендній платі за позовами, наприклад, органів місцевого самоврядування (див., постанову ВП ВС від 05.06.2024 у справі № 914/2848/22). По суті дуалізм правової природи орендної плати за землі державної чи комунальної форми власності, спричинив і дуалізм поглядів на належність позивачів і судових процедур її примусового стягнення. Так, суди адміністративної юрисдикції теж у стандартному порядку розглядають справи за позовами податкових органів про стягнення з фізичних та юридичних осіб заборгованості з орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності (див., наприклад, постанову КАС / ВС від 09.07.2020 у справі № 804/5241/16) і це ні у кого не викликає заперечень з огляду на положення чинного податкового законодавства.

На думку автора, законодавство, хоч і допускає дуалізм в питанні природи орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, проте досить чітко висловилося на користь податкових методів її адміністрування і стягнення, тому з боку Верховного Суду допускати можливість одночасного (паралельного) розгляду справ даної категорії як у суді цивільної юрисдикції (за позовом орендодавця), так і в суді адміністративної юрисдикції (за позовом податкового органу) є неправильним. Це не тільки може тягнути за собою подвійне стягнення і дублювання витрат відповідача, але і дезорієнтує орендарів в питаннях своїх прав та обов'язків перед державою / територіальною громадою. Відтак, подвійна юрисдикція даної категорії спорів є грубим порушенням принципу правової визначеності, як складової верховенства права і права особи на справедливий суд (ст. 6 Римської конвенції 1950 р.), і повинна нарешті бути припинена.

Питання кваліфікації правової природи орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності і предметної юрисдикції відповідних спорів не є суто теоретичним. На практиці воно тягне за собою і друге питання: які заходи відповідальності можна застосовувати за прострочку сплати цих платежів? Якщо це цивільний / господарський платіж, то цілком природним буде питання про можливість стягнення інфляційних та 3% річних згідно ст. 625 ЦК України. Тоді як при акценті на фіскальній природі платежу, з огляду на положення ч. 2 ст. 1 ЦК України, п. 3.3. ст. 3, п. 5.2. ст. 5 ПК України, жодного нарахування інфляційних та 3% річних у даному випадку бути не може, а натомість застосуванню підлягають лише штрафні санкції та пеня, передбачені податковим законодавством.

**Висновки.** Участь органів державної влади та органів місцевого самоврядування у цивільних (господарських) правовідносинах має свою специфіку, не притаманну юридичним особам приватного права чи фізичним особам. Якщо останні користуються загальновизнаним правовим принципом «дозволено все, що прямо не заборонено законом», то держава та територіальні громади згідно ст. 19 Конституції України та ст. 170, 172 ЦК України набувають і здійснюють свої цивільні права та обов'язки виключно в межах компетенції відповідних органів державної влади та місцевого самоврядування, встановленої законом. Тобто норми конституційного, адміністративного і навіть цивільного права шляхом визначення меж компетенції органів державної влади та органів місцевого самоврядування в певному сенсі обмежують їх цивільну дієздатність, що для держави і територіальних громад відповідає принципу «дозволено те, що прямо передбачено законом».

За таких обставин, в аспекті поставленої проблеми, слід зробити наступні висновки:

Належним суб'єктом стягнення заборгованості по орендній платі за земельні ділянки державної та комунальної форми власності є податковий орган, який здійснює адміністрування даного виду платежу. Відповідно і розглядатися такі спори повинні адміністративними судами, за позовом податкового органу.

Хоча стягнення орендної плати відбувається в інтересах держави чи територіальної громади, однак органи, які їх представляють у цивільних правовідносинах, не є належними позивачами у відповідних спорах. Безперечно, орган державної влади чи органу місцевого самоврядування технічно може звернутися до суду, але при такому зверненні згідно ст. 19 Конституції України, ст. 170, 172 ЦК України мають бути встановлені межі компетенції відповідного позивача. Відтак, у випадку безпосереднього звернення орендодавця земель державної чи комунальної форми власності до суду з позовом про стягнення заборгованості по орендній платі в порядку цивільного / господарського судочинства (з посиланням на договірну природу орендної плати) суд повинен прийняти

такий позов до розгляду, але за результатами розгляду справи по суті заявлених вимог відмовити у задоволенні позову у зв'язку з неналежністю позивача.

З огляду на переважання фіскальної природи орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності над договірним порядком її встановлення, до простроченої заборгованості з такої орендної плати не повинна застосовуватися ст. 625 ЦК України, а інтереси бюджету повинні захищатися за допомогою санкцій, передбачених податковим законодавством.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Льків Н. Правова природа орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. *Журнал східноєвропейського права*. 2018. № 50. С. 28-36. URL: <https://easternlaw.com.ua/uk/civilne-pravo-i-civilnij-proces-simejne-pravo-mizhnarodne-privatne-pravo/ilktiv-n-v-pravova-priroda-orendno%D1%97-plati-za-zemelni-dilyanki-derzhavno%D1%97-ta-komunalno%D1%97-vlasnosti>.
2. Хатнюк О. Дуалізм правової природи договорів оренди землі. *Віче*. 2014. № 14. URL: <https://veche.kiev.ua/journal/4286/>.
3. Швець О. Аналіз практики Верховного Суду щодо співвідношення розміру орендної плати за землю державної або комунальної власності та нормативної грошової оцінки земельної ділянки. *Науковий Вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2024. Випуск 84: частина 2. С. 278-284. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2024/09/40-1.pdf>.
4. Постанова КАС / ВС від 09.07.2020 у справі № 804/5241/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90329237>.
5. Постанова КГС / ВС від 13.10.2021 у справі № 910/14176/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100523302>.
6. Постанова ВП ВС від 20.09.2018 у справі № 925/230/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77848741>.
7. Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 635/4233/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101424462>.
8. Постанова ВП ВС від 05.06.2024 у справі № 914/2848/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120396090>.

Дата першого надходження рукопису до видання: 09.02.2026  
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 20.02.2026  
Дата публікації: 05.03.2026

© Логойда В., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії СС ВУ 4.0