

ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА СІЛЬГОСПЗЕМЛІ-2023: ОСОБЛИВОСТІ РОЗРАХУНКІВ, СПЛАТИ, ПІЛЬГИ, НЕСПЛАТА ЧЕРЕЗ ВІЙНУ



Лектор: **Ірина ВИСІЦЬКА**, адвокат

Керуюча Адвокатським бюро «Висіцької «ВІВ Лігал»

НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- **ПКУ** – Податковий кодекс України.
- **ЗКУ** – Земельний кодекс України.
- **ЦКУ** – Цивільний кодекс України.
- **ГКУ** - Господарський кодекс України
- **ККУ** - Кримінальний кодекс України
- **Закон № 3065** – Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» від 02.05.2023 № 3065-IX (**дата набрання чинності – 08.06.2023**).
- **Закон № 3050** – Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу 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» від 11.04.2023 № 3050-IX (**дата набрання чинності – 06.05.2023**).
- **Закон № 1378** - Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV.
- **Закон № 2722** - Закон України «Про поштовий зв'язок» від 03.11.2022 № 2722-IX.
- **Закон № 1591** – Закон України «Про платіжні послуги» від 30.06.2021 № 1591-IX.
- **Закон № 2473** – Закон України «Про валюту та валютні операції» від 21.06.2018 № 2473-VIII.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- **Закон № 1952** - Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV.
- **Закон № 161** – Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV.
- **Закон № 2155** – Закон України «Про електронні довірчі послуги» від 05.10.2017 № 2155-VIII.
- **Правила № 270** - Правила надання послуг поштового зв'язку, затверджені постановою КМУ від 05.03.2009 № 270.
- **Порядок № 709** - Порядок пересилання поштових переказів, прийнятих від юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, затверджений наказом АТ «Укрпошта» від 25.06.2021 № 709.
- **Типовий договір оренди** - Типовий договір оренди землі, затверджений постановою КМУ від 03.03.2004 № 220.
- **Порядок № 1127** – Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127.
- **Постанова № 187** – постанова КМУ від 03.03.2022 № 187 «Про забезпечення захисту національних інтересів за майбутніми позовами держави Україна у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації».
- **Перелік № 309** – Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджений наказом Мінреінтеграції від 22.12.2022 № 309.



Чи обов'язково використовувати НГО при визначенні орендної плати?

Для земельних ділянок державної та комунальної власності – ТАК (обґрунтування - ч. 1 ст. 13 Закону № 1378, п. 289.1 ПКУ п. 9 Типового договору оренди).

Для земельних ділянок приватної власності – НІ.

Обґрунтування: наразі чинним законодавством України не передбачено обов'язкового застосування НГО при визначенні розміру орендної плати за приватні земельні ділянки. Тому сторони договору оренди землі, керуючись закріпленням у статтях 3, 6, 627 ЦКУ принципом свободи договору, можуть вільно визначати умови договору, у т.ч. і щодо бажаного способу встановлення розміру орендної плати.

Наприклад, так:

«3.1. Орендна плата вноситься Орендарем щорічно виключно у грошовій формі в розмірі 17 500,00 грн (сімнадцять тисяч п'ятсот гривень 00 коп.) за кожен рік користування Земельною ділянкою до 31 грудня року, за який сплачується орендна плата».



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Зміна НГО: чи автоматично змінюється і орендна плата, розмір якої прив'язаний до НГО?

- Зміна НГО земельної ділянки **не призводить до автоматичної зміни умов договору оренди землі щодо розміру орендної плати**, а може бути лише підставою для перегляду розміру орендної плати шляхом ініціювання однією з сторін правочину внесення відповідних змін до нього. При цьому зазначення у витягу з технічної документації нового збільшеного розміру НГО земельної ділянки не кореспондується з обов'язком орендаря автоматично здійснювати перерахунок орендної плати з цієї підстави.
- При цьому якщо в договорі оренди землі вказаний розмір НГО ЗД, чинний на дату укладання цього договору, то такий розмір НГО **застосовуватиметься доти, доки не буде внесено змін до договору оренди землі в цій частині**. У ч. 3 ст. 653 ЦКУ визначено, що у разі зміни або розірвання договору зобов'язання **змінюється або припиняється з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання договору**, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни. **Якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили.**

постанова Верховного Суду від 16.03.2020 у справі №922/1658/19 (ЄДРСР, реєстр. № 88674065), постанова Великої Палати Верховного Суду від 09.11.2021 у справі №635/4233/19 (ЄДРСР, реєстр. № 101424462).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Індексація орендної плати: у яких випадках застосовується

Частина 1 ст. 21 Закону № 161 передбачає, що обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з **урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди**. Отже:

- якщо в договорі оренди землі **прямо передбачено про врахування** індексів інфляції – вони **враховуються** при визначенні орендної плати;
- якщо в договорі оренди землі **нічого не сказано** про врахування індексів інфляції - вони **враховуються** при визначенні орендної плати;
- якщо в договорі оренди землі **прямо передбачено про неврахування** індексів інфляції – вони **не враховуються** при визначенні орендної плати.

Тобто, розмір орендної плати не підлягає коригуванню на відповідні індекси інфляції лише в одному-єдиному випадку: коли сторони прямо передбачили це у договорі оренди землі. Якщо сторони погодили обчислення розміру орендної плати за землю з урахуванням індексів інфляції, то **орендар повинен самотійно щоразу розмір орендної плати автоматично відкоригувати на встановлений індекс інфляції**, який періодично (помісячно, порічно) публікується Державною службою статистики України та є у відкритому доступі.

Мої справи – рішення Борзнянського районного суду Чернігівської області від 16.05.2023 р. у справі № 730/329/23 (ЄДРСР, реєстр. № 110943841), рішення Борзнянського районного суду Чернігівської області від 29.05.2023 р. у справі № 730/331/23 (ЄДРСР, реєстр. № 111190326).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Індекс інфляції та індексація НГО земельної ділянки не є тотожними!

Індекс інфляції (або індекс споживчих цін)

- це показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання (ст. 1 Закону України «Про індексацію грошових доходів населення» від 03.07.1991 № 1282-XII).
- Індекс інфляції обчислюється Державною службою статистики і не пізніше 10 числа місяця, що **настає за звітним**, публікується в офіційних періодичних виданнях (ст. 3 Закону № 1282) - в газеті «Урядовий кур'єр» (<https://ukurier.gov.ua/uk/articles/category/index-inflyaciyi/?page=15>).
- Числовий показник індексу споживчих цін за 2022 рік становить 126,6%.

Коефіцієнт індексації НГО

- застосовується кумулятивно залежно від дати проведення НГО земель, зазначеної в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель та земельних ділянок.
- При цьому індексація НГО земель проводиться щорічно та не пізніше 15 січня поточного року доводиться до відома ДПСУ та власників землі та землекористувачів (про індексацію НГО земель за 2022 рік йдеться тут: <https://land.gov.ua/pro-indeksatsiiu-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2022-rik/>).
- Числовий показник коефіцієнта індексації НГО за 2022 рік становить **1,0** для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та **1,15** - для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Чи можливо одночасно застосовувати індекс інфляції та коефіцієнт індексації НГО?

Верховний Суд у постанові від 16.03.2020 у справі № 922/1658/19 (ЄДРСР, реєстр. № 88674065) висловив правову позицію, відповідно до якої, за загальним правилом, індексувати необхідно лише орендну плату, якщо інше не передбачено у договорі оренди.

- При цьому законодавчо не передбачено автоматичної зміни розміру орендної плати за договором оренди землі з урахуванням щорічної індексації НГО.
- Індексація ж НГО має використовуватися, як правило, для визначення розміру земельного податку за відсутності договору оренди земельної ділянки.
- Тож якщо обов'язкова індексація НГО не визначена у договорі, то обчислення орендної плати відбувається відповідно до ст. 21 Закону № 161 (індексується лише орендна плата).
- Водночас, з урахуванням положень ст. 21 Закону № 161 та принципу свободи договору, сторони договору оренди землі можуть передбачити саме автоматичну щорічну індексацію НГО для визначення розміру орендної плати за договором оренди землі. Проте у такому разі, зважаючи на природу індексації, **одночасна подвійна індексація орендної плати та індексація НГО не повинна застосовуватися.**



Свобода вибору форми розрахунків (грошова, натуральна, змішана): чи є обмеження?

Для земельних ділянок державної та комунальної власності – ТАК (обґрунтування - ч. 3 ст. 22 Закону № 161, відповідно до якої розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі.

Для земельних ділянок приватної власності – НІ (обґрунтування: наразі чинним законодавством України не передбачено обмежень для приватних земель у цьому питанні. **Тому сторони договору оренди землі, керуючись принципом свободи договору, вільні обрати форму розрахунків при сплаті орендної плати за приватні земельні ділянки – грошову, натуральну або поєднання цих форм.**

Однак при обранні натуральної форми розрахунків слід враховувати, що у відповідності до ч. 2 ст. 22 Закону № 161 розрахунок орендної плати має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Типовий договір оренди при обранні натуральної форми розрахунків також вказує на необхідність погодження переліку, кількості або частки продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісних показників продукції, місця, умов, порядку та строків її передачі.



Свобода вибору форми розрахунків (грошова, натуральна, змішана): чи є обмеження?

- Окрім того, обираючи змішану форму розрахунків, орендодавцю приватної землі слід пильнувати щодо повної та своєчасної сплати (передачі) всіх її складових. Адже **систематичне (два і більше разів) неналежне виконання свого обов'язку зі сплати орендної плати може мати наслідком розірвання договору оренди землі**.
- На цьому неодноразово наголошував і Верховний Суд. У постанові від 04.03.2021 у справі № 179/127/18 (ЄДРСР, реєстр. № 95382498) вказано: *«Верховний Суд погоджується з вказаним висновком судів, оскільки виплата орендної плати за період за 2012-2016 роки лише у натуральній та відробітковій формах, без сплати її у грошовій формі за цей період, свідчить про неналежне виконання є порушенням умов договору оренди, яке дає право орендодавцю вимагати розірвання такого договору»*.
- У справі № 183/3653/16 (постанова ВС від 01.07.2020 ЄДРСР, реєстр. № 90202412) навпаки – сплачувалась орендна плата у грошовій формі, а натуральна її складова не виконувалась: ***«апеляційний суд дійшов помилкового висновку, що систематична несплата орендної плати у відробітковій та натуральній формі (оранка, культивуації присадибної земельної ділянки та поставка однієї тонни соломи до садиби орендодавця) не є істотними порушеннями умов договору через відсутність звернення позивача до відповідача із вимогами про їх виплату, оскільки такі звернення не передбачені умовами договору, у той час, як відповідач взяв на себе такі зобов'язання за договором, а договір є обов'язковим для виконання сторонами (ст. 629 ЦКУ)»***.



Сплата орендної плати з каси підприємства: юридичні ризики

З огляду на принцип свободи договору, який передбачає, у тому числі, те, що сторони є вільними у визначенні умов договору, сторони договору оренди землі можуть домовитись, що обов'язок орендодавця сплатити орендну плату за договором оренди землі (готівкою з каси підприємства) виникає внаслідок та на підставі звернення орендодавця із відповідною заявою.

Детальніше про цей варіант виплати орендної плати тут: <https://uteka.ua/ua/publication/agro-4-gospodarski-operacii-v-agrosektori-35-dlya-agrariiev-vyplachivayushhix-arendnuyu-platu-za-zemlyu-iz-kassy-trebovaniya-k-organizacii-i-dokumentalnomu-oformleniyu>

У цьому разі виплата орендної плати вимагає від орендодавця вчинення активних дій. Відтак, за відсутності заяви (звернення) орендодавця за виплатою орендної плати та непред'явлення ним відповідних необхідних для такої виплати документів, Ви можете стверджувати про відстрочення виконання такого зобов'язання на час прострочення кредитора (ч. 2 ст. 613 ЦКУ), а відтак – і про відсутність факту порушення зобов'язання зі сплати орендної плати. А це, своєю чергою, свідчить про відсутність підстав для розірвання договору оренди землі.

Однак, зважаючи на нижченаведене, Верховний Суд застосовує такий підхід із багатьма застереженнями. З огляду на це, такий варіант виплати орендної плати не найкращий.

Доцільніше закріпити в договорі безготівкову форму розрахунків або передбачити перерахування орендної плати на картковий рахунок орендодавця.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Поштовий переказ як спосіб сплати орендної плати

Нормативне підґрунтя – Закони України № 2722, № 1591, № 2473, № 2155; Правила № 270, Порядок № 709.

Недоліки:

- 1) поштові перекази до моменту вручення їх одержувачам є власністю відправників (п. 29 Правил № 270);
- 2) у разі неможливості виплати одержувачу, внутрішній поштовий переказ зберігається в об'єкті поштового зв'язку місця призначення **протягом одного місяця** з дня його надходження. За письмовою заявою відправника/одержувача строк зберігання внутрішнього поштового переказу може бути продовжений (за додаткову плату) до двох місяців з дня надходження його до об'єкту поштового зв'язку (п. 3.6 Порядку № 709);
- 3) у разі неможливості вручення адресатам поштові відправлення (поштові перекази) **повертаються відправникам**, крім випадків, якщо відправник під час оформлення поштового відправлення (поштового переказу) визначив інший порядок розпорядження поштовим відправленням (поштовим переказом) – абз. 20 ст. 32 Закону № 2722;
- 4) реквізити поштових переказів визначені в п. п. 42-53 Правил № 270. Серед них немає призначення платежу – тобто, інформації про платіж та документи, на підставі яких здійснюється перерахування коштів отримувачу.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Поштовий переказ як спосіб сплати орендної плати

Тож якщо орендодавець з якихось причин не отримає поштовий переказ, то орендар навряд чи зможе довести, що він належним чином виконав свій обов'язок зі сплати орендної плати. Адже власник цих коштів не зміниться – ним залишається орендар.

До того ж, якщо орендодавець не визнаватиме отримання коштів саме як орендної плати за користування землею, заперечувати це орендодавцеві буде важко.

Саме так трапилось у справі № 541/386/19 (постанова ВС від 10.03.2021, ЄДРСР, реєстр. № 95616408) – Верховний Суд зауважив, що суд апеляційної інстанції безпідставно взяв до уваги копії квитанцій про направлення грошових коштів позивачеві, оскільки з їх аналізу неможливо встановити призначення платежів.

Заради справедливості варто відмітити, що у деяких справах суди у якості належних доказів сплати орендарем орендної плати все ж приймають поштові перекази. Так, це відбулось у справі № 390/380/19, і дуже показово, що Верховний Суд погодився із відповідними висновками нижчестоящих інстанцій (див. постанову від 09.04.2020 р, ЄДРСР, реєстр. № 88749624).

Тому аби переконати суд, що Ви як орендар здійснили всі можливі від Вас заходи для отримання орендної плати орендодавцем, цим варіантом напевно не варто нехтувати.



Внесення коштів на депозит нотаріуса: право чи обов'язок?

Нормативне підґрунтя – ст. 537 ЦКУ: Боржник має право виконати свій обов'язок шляхом внесення належних з нього кредиторів грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса, нотаріальної контори або на рахунок ескроу в разі: 1) **відсутності кредитора** або уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання; 2) **ухилення кредитора** або уповноваженої ним особи **від прийняття виконання** або в разі іншого прострочення з їхнього боку; 3) відсутності представника недієздатного кредитора.

- **Судова практика неоднорідна.** Постанова ВС від 06.12.2018 у справі № 564/2174/17 (ЄДРСР, реєстр. № 78589200): *«доводи касаційної скарги про відсутність систематичної несплати орендної плати, оскільки в 2015-2017 роках позивач не зверталась за отримання орендної плати, а також що позивач зловживає своїм правом, створює штучні умови щодо позбавлення орендаря можливості виконати наявний обов'язок щодо сплати орендної плати, є безпідставними, бо товариство відповідно до вимог ч. 1 ст. 537 ЦКУ мало можливість сплатити орендну плату шляхом внесення грошових коштів у депозит нотаріуса, нотаріальної контори, якщо не знало, куди відправляти кошти на виконання договірною зобов'язання».*
- Постанова ВС від 10.03.2021 у справі № 541/386/19 (ЄДРСР, реєстр. № 95616408): *«Внесення належних із боржника кредиторів грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса на підставі ст. 537 ЦКУ є правом, а не обов'язком боржника. Тому несплата орендної плати у разі відсутності даних про орендодавця і не внесення грошових коштів у депозит не може тлумачитись як систематична несплата орендної плати і бути підставою для розірвання такого правочину».*



Плата за оренду землі наперед: можливість

Нормативне підґрунтя – за загальним правилом ст. 531 ЦКУ боржник має право виконати свій обов’язок достроково, якщо інше не встановлено договором, актами цивільного законодавства або не впливає із суті зобов’язання чи звичаїв ділового обороту. Таким чином, якщо у договорі оренди землі:

- міститься положення на кшталт «Орендар вправі сплачувати орендну плату за майбутні періоди (достроково)»; або
- взагалі нічого не зазначено про таку можливість,

то внесення орендарем коштів за майбутні періоди буде обґрунтованим та вважатиметься орендною платою за користування земельною ділянкою за договором оренди землі.

Судова практика. Постанова ВС від 20.11.2019 у справі № 704/236/17 (ЄДРСР, реєстр. № 86137638): *«при вирішенні спору апеляційним судом надана належна оцінка видатковому касовому ордеру від 29.12.2011 р. № 29/12-11, підписаному позивачем, відповідно до якої останньому видана орендна плата за земельний пай за майбутні періоди у розмірі 25 000 грн. **Вказаний касовий ордер і дії орендаря за обставин цієї справи свідчать про погодження сторонами порядку сплати орендної плати за майбутні періоди. Чинне законодавство про оренду землі не містить заборони сплати орендної плати за майбутні періоди користування земельною ділянкою.** Умови договору оренди землі про сплату орендної плати за майбутні періоди можуть бути погоджені сторонами договору оренди у формі, передбаченій ст. 14 Закону № 161. Отже, у орендаря станом на день пред’явлення позову була відсутня заборгованість перед орендодавцем по сплаті орендної плати за користування земельною ділянкою».*

Аналогічні висновки містяться і в постанові ВС від 22.06.2021 у справі № 364/546/19 (ЄДРСР, реєстр. № 97966658).



Плата за оренду землі наперед: фіксація, ризики

Ризики:

1. Зміна власника ЗД (у т.ч. у порядку спадкування), **договір оренди продовжує діяти**, але новий власник вимагає сплати орендної плати за періоди, за які попередній власник вже отримав орендну плату. У випадку несплати може позиватись до суду про розірвання договору

Тому потрібно зафіксувати виплату належним чином. Доказами виплати орендної плати наперед можуть бути:

- розписка орендодавця в отриманні коштів як орендної плати за договором. У ній доцільно написати: *«Згоден із розрахунком орендної плати, яка виплачується наперед і становить 350 000,00 грн (триста п'ятдесят тисяч гривень 00 коп.). Претензій не маю. Заперечень у майбутньому стосовно індексації виплати не висуватиму»;*
- видатковий касовий ордер чи відомість про виплату орендної плати із підписом орендодавця;
- банківські документи про перерахування коштів на рахунок орендодавця.

Більш детально за посиланням: <https://uteka.ua/ua/publication/vydanna-balance-agro-31-zemelnyje-otnoshenija-balans-agro-278-arendator-vyplachivaet-arendnuyu-platu-napered-oformlenie-usloviya-riski>



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Плата за оренду землі наперед: фіксація, ризики

2. Дострокове припинення договору оренди землі (з будь-яких причин).

Доведеться вимагати повернення коштів за майбутні періоди, протягом яких орендар не користувався земельною ділянкою, обґрунтовуючи свої вимоги посиланням на ст. 1212 ЦКУ.

Нагадаємо, що відповідно до ч. 1 та ч. 2 вказаної статті особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. **Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала.** При цьому положення глави 83 ЦК застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

3. Індиксація орендної плати, яка виплачена наперед.

Порядок розрахунку індексації при авансовій виплаті орендної плати законодавством не передбачено. До того ж у день виплати ще немає інформації про індекси інфляції майбутніх періодів. Тому радимо врегулювати це питання із орендодавцем при розрахунку такої виплати. Зазвичай розмір орендної плати за рік (з урахуванням індексу інфляції, якщо інше не встановлено договором) помножується на кількість років, за які погоджено зробити виплату. При отриманні коштів від орендодавця варто вимагати розписку, що він згоден із розрахунком та надалі не матиме претензій щодо індексації.



Мораторій на сплату орендної плати громадянам росії

- **Нормативне підґрунтя** – Постанова № 187. Нею запроваджується мораторій (заборона), зокрема, на виконання, у тому числі в примусовому порядку, грошових та інших зобов'язань, кредиторами (стягувачами) за якими є рф або пов'язані з державою-агресором особи.
- До осіб, пов'язаних із державою-агресором, Постанова № 187 відносить:
 - громадян російської федерації, **крім тих, що проживають на території України на законних підставах** (до них відносяться, зокрема, громадяни рф, які мають посвідку на постійне чи тимчасове проживання в Україні);
 - юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства російської федерації;
 - юросіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства України, кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером), що має частку в статутному капіталі 10 і більше відсотків, якої є рф, громадянин рф, крім того, що проживає на території України на законних підставах, або юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства рф.
- Тож із прийняттям Постанови № 187 під заборonoю опинились й операції зі сплати орендної плати на користь орендодавців – громадян росії (у тому числі і на підставі рішень судів про стягнення орендної плати, що виконувались у примусовому порядку державними чи приватними виконавцями).



Мораторій на сплату орендної плати громадянам росії

Чи потрібно виконувати зобов'язання зі сплати орендної плати за договором оренди землі, якщо орендну плату отримуватиме громадянин України на підставі довіреності, виданої росіянином?

Ні, не потрібно, бо такі виплати також підпадають під мораторій.

- Обґрунтування: ст. ст. 237, 239, 510 ЦКУ; ч. 1 ст. 4, ч. 1 ст. 13, ст. 25 Закону № 161.
- Кредитором у зобов'язанні зі сплати орендної плати за приватну землю є орендодавець - громадянин чи юридична особа, у власності якого(ї) перебуває земельна ділянка (у розглядуваному випадку – громадянин росії).
- Таким чином, отримання громадянином України орендної плати за довіреністю не робить такого громадянина України кредитором у цьому зобов'язанні. Адже він як представник отримує таку орендну плату від імені та в інтересах громадянина росії. Відтак, і виконання зобов'язання зі сплати орендної плати орендар виконує на користь громадянина росії, хай навіть і через його представника. **Отже, кредитором у зобов'язанні зі сплати орендної плати у розглядуваному випадку залишається громадянин росії, на користь якого Постановою № 187 наразі заборонено виконувати грошові зобов'язання.**



Мораторій на сплату орендної плати громадянам росії: наслідки

- Визначені у п. 2 Постанови № 187: правочини (у тому числі довіреності), укладені з порушенням вищевказаного мораторію, у тому числі якщо ними передбачається відповідне відчуження у майбутньому, **є нікчемними**.
- Відповідно до ч. 2 ст. 215 ЦКУ нікчемним є правочин, недійсність якого встановлена законом. У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається.
- При цьому нікчемний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю (ч. 1 ст. 216 ЦКУ).
- А це означає, що виплата орендарем коштів у якості орендної плати громадянину України – представнику за довіреністю громадянина росії не буде вважатись належним виконанням зобов'язання зі сплати орендної плати за договором оренди землі.
- Крім того, не виключено, що виконання грошових зобов'язань на користь особи, пов'язаної із державою-агресором, за наявності для того підстав може бути кваліфікована за відповідними статтями ККУ (наприклад, за ч. 4 ст. 111¹ «Колабораційна діяльність» як провадження господарської діяльності у взаємодії з державою-агресором).



Мораторій на сплату орендної плати громадянам білорусі

Постанова КМУ № 187 не розповсюджує на них свою дію.

Так само наразі відсутній інший нормативно-правовий акт, який прямо забороняє здійснювати платежі на користь громадян республіки білорусь.

Це дає підстави для висновку, що за сьогоdnішнього правового регулювання сплачувати орендну плату за землю громадянам білорусі все ж доведеться (звичайно ж, враховуючи обмеження на безготівкові розрахунки із цими суб'єктами, встановлені постановою Правління НБУ від 24.02.2022 № 18 «Про роботу банківської системи в період запровадження воєнного стану»).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Орендна плата за державні і комунальні землі. Тимчасові пільги (на період воєнного стану)

1. Прямо передбачене звільнення від сплати не лише для земельного податку, а й для орендної плати за земельні ділянки державної/комунальної власності.
2. Звільнення стосується земельних ділянок, що розташовані на територіях **активних** бойових дій або на тимчасово окупованих рф територіях (тобто, п. 2 розділу I та розділ II Переліку № 309 відповідно. **Пункт 1 розділу 1 «Території можливих бойових дій» не застосовується**).
3. Період застосування: **з першого числа місяця**, в якому було визначено щодо відповідних територій дату початку активних бойових дій або тимчасової окупації, **до останнього числа місяця**, в якому було завершено активні бойові дії або тимчасова окупація на відповідній території.
4. Перелік територій активних бойових дій або тимчасової окупації, а також дати їх початку та завершення визначаються відповідно до Переліку № 309.



Орендна плата за державні і комунальні землі. Постійні пільги (закріплені в основній частині ПКУ)

Основні моменти: **Ключова роль місцевих рад** (відповідних військових адміністрацій та військово-цивільних адміністрацій на територіях, де тимчасово не здійснюють свої повноваження місцеві ради).

- **Законом 3050 доповнено ПКУ пунктом 288.8.**

1. Ненарахування орендної плати стосовно ділянок, що перебувають у консервації (до Закону № 3050 – тільки землі с/г угідь), або земель с/г угідь, які перебувають у стадії сільгоспосвоєння (абз. 2 п. 288.8 ПКУ).

Не нараховується орендна плата за договорами оренди ЗД державної і комунальної власності, щодо яких відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, що здійснюють розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ, **прийнято рішення про затвердження робочого проекту землеустрою щодо консервації земельної ділянки на строк, визначений цим робочим проектом.**



Орендна плата за державні і комунальні землі. Постійні пільги (закріплені в основній частині ПКУ)

2. Не нараховується орендна плата за договорами оренди земельних ділянок державної і комунальної власності, **які забруднені вибухонебезпечними предметами**, за період, **який починається з першого числа місяця, на який припадає дата початку обстеження земельної ділянки операторами протимінної діяльності, та завершується останнім числом місяця, в якому такі земельні ділянки визнані придатними для використання.**

У частині ЗД, що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) **активні** бойові дії або **тимчасово окупованих** рф, період, коли ЗД визнаються забрудненими вибухонебезпечними предметами, визначається як період, **що починається з першого числа місяця, що настає за місяцем, в якому завершено активні бойові дії або тимчасова окупація** на відповідній території (у тому числі коли дата початку обстеження небезпечної території операторами протимінної діяльності настає після дати завершення бойових дій або тимчасової окупації на відповідній території), **за умови** подання платником орендної плати **заяви** до органу місцевого самоврядування, військової адміністрації та військово-цивільної адміністрації **про потенційне забруднення ЗД** вибухонебезпечними предметами **та прийняття таким органом** рішення про встановлення податкових пільг зі сплати місцевих податків і зборів щодо ЗД, зазначеної в такій заяві, та **завершується останнім числом місяця, в якому такі земельні ділянки визнані придатними для використання.**



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Орендна плата за державні і комунальні землі. Постійні пільги (закріплені в основній частині ПКУ)

3. Ненарахування орендної плати за земельні ділянки, які **непридатні для використання у зв'язку з потенційною загрозою їх забруднення вибухонебезпечними предметами** (абз. 5 п. 288.8 ПКУ).

У цій групі пільг прямої вказівки на Перелік № 309 немає.

- Обов'язковою умовою для встановлення цієї групи пільг є **відповідні заяви платників податків**, які подаються до сільських, селищних, міських рад (а на територіях, де вони тимчасово не здійснюють свої повноваження у період дії воєнного чи надзвичайного стану, - до військових адміністрацій та військово-цивільних адміністрацій).
- Вказані органи встановлюють такі податкові пільги **на кожний календарний рік окремо та на період не більше ніж до кінця поточного календарного року**.
- Потім місцеві ради/адміністрації **протягом 10 календарних днів** з дня прийняття відповідного рішення надають інформацію про встановлені податкові пільги податківцям за місцезнаходженням земельних ділянок, з обов'язковим зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок, щодо яких прийнято відповідне рішення. Така інформація надається в електронному вигляді у порядку та за формою, які затверджуються КМУ.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Орендна плата за державні і комунальні землі. Постійні пільги (закріплені в основній частині ПКУ)

Період звільнення **починається з першого числа місяця, на який припадає дата прийняття** радою/адміністрацією **рішення** про надання податкових пільг зі сплати місцевих податків та/або зборів на підставі заяви платника податків, **та завершується останнім числом місяця, на який припадає дата, що настає раніше:**

- або останній день строку, на який надано пільгу зі сплати місцевих податків та/або зборів відповідно до прийнятого рішення (у тому числі з урахуванням змін, внесених до такого рішення);
- або дата скасування відповідного рішення;
- або дата початку обстеження земельної ділянки операторами протимінної діяльності (тоді така ЗД переходить у розряд забрудненої вибухонебезпечними предметами);
- чи визнання земельної ділянки придатною для використання.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Орендна плата за державні і комунальні землі. Постійні пільги (закріплені в основній частині ПКУ)

Питання:

1. Чи має заявник якимись документами підтверджувати потенційну загрозу забруднення ділянки вибухонебезпечними предметами? Якщо так, то якими саме?
2. Який строк і порядок розгляду таких заяв?
3. Чи вправі місцева рада/адміністрація відмовити у задоволенні такої заяви? І якщо так, то з яких підстав?
4. Якщо місцева рада/адміністрація не розглядає заяву або відмовляє у її задоволенні, то з яких підстав і в якому порядку можна оскаржити цю бездіяльність/рішення?



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Коли та як можна зменшити орендну плату за приватні земельні ділянки через війну?

- ч. 2 ст. 286 ГКУ: орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, **якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання** або істотно погіршився стан об'єкта оренди.
- ч. 4 ст. 762 ЦКУ: наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, **можливість користування майном істотно зменшилася**.
- Чинне законодавство не дає визначення терміну «умови господарювання». Тож це поняття є **оціночним** і має встановлюватись судом у кожному конкретному випадку. Зокрема, про зміну умов господарювання може йти мова, коли через блокаду торгових шляхів значно ускладнений, непомірно дорогий чи навіть унеможливлений експорт сільгосппродукції, якщо з умов договору оренди землі або статусу орендаря слідує, що вирощена орендарем сільгосппродукція мала експортуватися.
- Також зміна передбачених договором умов господарювання може мати місце у випадку, коли на нормативному рівні у зв'язку із воєнним станом **запроваджено певні обмеження**, заборони, додаткові податки, збори, інші обов'язкові платежі у сільськогосподарській діяльності, про яку сторони домовились



Коли та як можна зменшити орендну плату за приватні земельні ділянки через війну?

Спочатку **досудовий порядок**:

1. Орендар **письмово звертається** до орендодавця із пропозицією зменшити розмір орендної плати, до якої додає два підписані зі своєї сторони примірники додаткової угоди до договору оренди землі зі зміненими умовами. Направляти (передавати) таке звернення потрібно із отриманням відповідних доказів направлення (відправка цінним листом із описом вкладення, вручення орендодавцю під розписку...).

2. І лише у разі, коли сторони не досягнуть згоди щодо зменшення розміру орендної плати або орендодавець проігнорує пропозицію орендаря, у останнього **будуть підстави для звернення до суду** із позовом про зміну умов договору оренди землі в частині зменшення орендної плати.

- На необхідності дотримання вказаної досудової процедури звертав увагу і Верховний Суд у постанові від 25.09.2020 у справі № 546/313/17 (ЄДРСР, реєстр. № 92972564). До того ж, він вказав, що *«недосягнення сторонами договору згоди щодо зміни розміру орендної плати за умовами спірного правочину не може бути підставою для його розірвання, а підлягає вирішенню в судовому порядку. Тож належним способом захисту в даних правовідносинах є визначення розміру орендної плати в судовому порядку, а не припинення дії договору оренди землі»*.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Звільнення від орендної плати за приватні землі: як підтвердити неможливість використання

Підстава - ч. 6 ст.762 ЦКУ: наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

У Переліку № 309 містяться дати початку та закінчення відповідних періодів воєнних дій/тимчасової окупації. Тож є очевидним, що орендарі розташованих у цих регіонах ЗД у вказаний у Переліку № 309 час не могли їх використовувати через війну. Відтак, такі орендарі вправі направити орендодавцям відповідні повідомлення про відсутність у них обов'язку зі сплати орендної плати на час ведення бойових дій/окупації вказаних територій. Відправлення слід здійснити так, аби **залишились належні докази** (найоптимальніше, якщо є можливість - цінним листом з описом вкладення. Якщо такої можливості немає – засобами електронного зв'язку із використанням кваліфікованого електронного підпису. Коли ж і це неможливо - хоча б із застосуванням загальноновживаних месенджерів – Viber, WhatsApp, Telegram та ін.).

- Окрім того, про неможливість використання земельної ділянки та звільнення від орендної плати можна говорити у випадку мобілізації орендарів - фізичних осіб (ФОП), а також єдиного засновника (члена) фермерського господарства, якщо функції з управління діяльністю ФГ не були передані ним іншій особі.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Звільнення від орендної плати за приватні землі: як підтвердити неможливість використання

- Верховний Суд (у т.ч. і в огляді від 05.08.2022 «Земельні спори з орендних відносин: оренда землі під час війни») зазначає, що у разі виникнення спору з власником щодо можливості використання орендованого майна в період воєнного стану **саме орендар повинен буде довести, що можливості користування у нього не було**. Таким чином, запровадження воєнного стану та настання форс-мажорних обставин не є безумовною підставою звільнення орендаря від обов'язку сплачувати орендну плату.
- Доказами на підтвердження неможливості використання майна можуть бути, зокрема, сертифікат торгово-промислової палати, документально оформлені результати розгляду заяв та скарг до правоохоронних органів, акт державного виконавця про арешт майна та його передачу третій особі на відповідальне зберігання, судові рішення у справі за позовом про усунення перешкод у користуванні майном тощо (подібні правові висновки викладені у постанові Верховного Суду від 05.06.2018 у справі № 905/1601/17 (ЄДРСР, реєстр. № 74691934)).



Звільнення від орендної плати за приватні землі: як підтвердити неможливість використання

- В п. 22.2 постанови від 07.06.2023 у справі № 912/750/22 (ЄДРСР, реєстр. № 111457121) Верховний Суд вказує на **бездіяльність** орендаря як на обставину, яка підтверджує відсутність доведеного факту неможливості користуватися орендарем земельною ділянкою: *«водночас, судами попередніх інстанцій не встановлено обставин, які б свідчили про відсутність протягом періоду, за який Відповідачем не вносилися орендна плата, можливості користуватися земельною ділянкою через, як зазначає скаржник, відмову Позивача у видачі дозвільних документів, необхідних для будівництва майна, яке необхідне Орендарю для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Також судами не встановлено, що Відповідач здійснював дії щодо, наприклад, звернення до суду з відповідним позовом про оскарження відмови або бездіяльності Позивача стосовно вказаного питання чи усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою, звернення з листами до Позивача про наявність вказаних перешкод та звільнення Відповідача у зв'язку з цим від сплати орендної плати тощо, що могло б свідчити про здійснення Позивачем дій щодо доведеності наявності дійсних обставин чинення Позивачем перешкод у користуванні Відповідачем земельною ділянкою за цільовим призначенням, що, в свою чергу, могло б розглядатися як підстава для застосування ч. 6 ст. 762 ЦКУ».*



Зміна/розірвання договору оренди землі з огляду на Hardship

Підстава – ст. 652 ЦКУ: договір оренди землі можна розірвати (ч. 2) або змінити (ч. 4) через те, що обставини, якими сторони керувались під час укладання договору, настільки змінилися, що якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Наприклад, коли внаслідок ведення воєнних дій ЗД зазнала надзвичайного забруднення, заболочення тощо, а для приведення її у попередній стан необхідно витратити кошти, які порушать співвідношення майнових інтересів сторін, і це не лише позбавить орендаря прибутку, на який він розраховував при укладанні договору оренди землі, а ще й завдасть йому збитків. Або ж ЗД передавалась в оренду для вирощування певних конкретних сільгоспкультур, які після негативних наслідків війни (забруднення, засмічення, інші пошкодження родючого шару) вирощувати на цій ЗД вкрай збитково для орендаря.

Нюанси застосування:

- 1. Обов'язкове досудове врегулювання** (на цьому наголошував і Верховний Суд у постанові від 21.07.2020 у справі № 617/854/17 (ЄДРСР, реєстр. № 90643465).
- 2.** Суди неохоче розривають договори на підставі ст. 652 ЦКУ. Ще менше у них бажання вносити зміни до договору на підставі ч. 4 ст. 652 ЦКУ.
- 3.** Тому можна звернутись до ТПП України або її територіальних органів із проханням засвідчити т.зв. **Hardship** – коли орендар об'єктивно може виконати те, про що сторони домовилася у договорі оренди землі, однак через зміну обстановки таке виконання втрачає для нього будь-який сенс.

Детальніше

<https://www.kcci.kharkov.ua/ru/articles/article-hardship.html>



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



Дякуємо за увагу!

Керуюча Адвокатським бюро
ВИСІЦЬКА Ірина Володимирівна



04079, м. Київ, вул. Тираспольська, 52, оф. 745



(067) 766-36-16



viv10@ukr.net

www.vysitska.com



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua