

Оксана ЛИТВИН, юрист



АРЕНДАТОР НЕ ОБРАБАТЫВАЕТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК: СУЩЕСТВУЕТ ЛИ РИСК ЕГО УТРАТЫ

Суть проблемы: сельхозпроизводитель должен быть уверен в размере своего земельного банка, ведь земля – это тот актив, без которого не обойтись. А если арендодатель выискивает основания для досрочного прекращения договора аренды земельного участка, нужно приводить весомые контраргументы. В последние годы получил популярность аргумент о неиспользовании земельного участка. То есть когда договор заключен, но участок по различным причинам не обрабатывается арендатором (простаивает). Тогда арендодатель обращается в суд для досрочного расторжения договора. Арендатору остается защищать свои права в суде, чтобы доказать отсутствие нарушения условий договора. Поэтому встают вопросы: удастся ли арендодателю расторгнуть договор аренды земельного участка на основании его необработки и какие аргументы использовать арендатору?

Наш ответ: нет, не удастся. То, что арендатор определенное время не использует/не обрабатывает земельный участок, не является нарушением правил землепользования и не может быть основанием для досрочного расторжения договора. Вот если бы арендатор использовал земельный участок не по целевому назначению, тогда можно было бы говорить о прекращении права пользования. Проанализируем эту ситуацию и приведем актуальную судебную практику.

Варианты досрочного прекращения договора

Досрочное прекращение договора происходит по одному из трех вариантов:

- **вариант 1** – по взаимному согласию сторон (ч. 1 ст. 30 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли», далее – Закон № 161). Тогда стороны заключают дополнительное соглашение к договору, что означает добровольное прекращение его действия;
- **вариант 2** – в одностороннем порядке, но только по условиям, предусмотренным договором (ч. 4 ст. 31 Закона № 161). Заметим, что договоров с таким условием немного. То есть в первую очередь следует проверить, как это изложено в договоре. По общему правилу сторонам нужно прийти к взаимному согласию, но если условиями предусмотрена возможность одностороннего расторжения договора, то достаточно уведомить письмом другую сторону и обратиться к госрегистратору вещных прав для внесения записи о прекращении вещного права в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество;
- **вариант 3** – через суд (ч. 2 ст. 30, ст. 32 Закона № 161). Если согласие относительно заключения

дополнительного соглашения о расторжении договора не достигнуто, заинтересованная сторона имеет право обратиться в суд, который рассмотрит спор и решит, достаточно ли оснований для досрочного прекращения договора. Тогда основанием для прекращения права аренды будет решение суда, вступившее в законную силу.

Рассмотрим подробнее вариант 3, когда спор перенесен в судебную плоскость и арендатору стоит привести контраргументы, чтобы у него осталось право пользования земельным участком.

Помните! Стороны могут добровольно прекратить правоотношения и заключить дополнительное соглашение о расторжении договора. Если же найти общий язык не удастся, следует обратиться в суд.

Прекращение договора через суд

По требованию одной из сторон (у нас это арендодатель) договор может быть досрочно расторгнут по решению суда. Но какой аргумент в суде приводит арендодатель? **Невыполнение арендатором**

обязанностей, предусмотренных ст. 24, 25 Закона № 161. Об этом сказано в ст. 32 Закона № 161.

Речь идет о правах и обязанностях арендодателя и арендатора относительно конкретного земельного участка и их взаимоотношениях. Прежде всего арендодатель имеет право требовать от арендатора **использования земельного участка по целевому назначению**. А простой земельный участок землевладелец расценивает как его неиспользование, что является нарушением договора и основанием для его досрочного прекращения.

Чтобы разобраться с этим, выясним, что такое целевое использование земли.

Целевое использование земли: когда возникает нарушение

Земли Украины делятся на девять категорий, сре-

ди которых и земли сельхозназначения (ст. 19 Земельного кодекса, далее – ЗК). В рамках этой категории земельные участки относятся к конкретному виду целевого назначения. Например, в границах земель сельхозназначения предусмотрены земли для ведения товарного сельхозпроизводства, фермерского хозяйства и т. п.

Целевое назначение земельного участка – это использование земельного участка по назначению, определенному на основании документации по землеустройству в установленном порядке (ст. 1 Закона от 22.05.03 г. № 858-IV «О землеустройстве»).

Землепользователи обязаны использовать земельные участки по их целевому назначению (ч. 1 ст. 96 ЗК). **Использование участка не по целевому назначению является основанием для прекращения права** пользования этим участком (п. «г» ч. 1 ст. 141 ЗК).

Обратите внимание! Арендатор обязан использовать земельный участок согласно его целевому назначению. То есть во время пользования участком нужно соблюдать правовой режим в рамках установленного вида целевого назначения. Исключение – участки, переданные для ведения личного крестьянского хозяйства от граждан юрлицам, разрешается использовать для ведения товарного сельхозпроизводства, фермерского хозяйства без изменения целевого назначения (ч. 1 ст. 33 ЗК). То есть использование таких участков по одному из перечисленных видов целевого назначения не будет нарушением.

Главным элементом здесь выступает действие – **использование**. При отсутствии действия арендатору ничего не гроет. А вот использование земельного участка вопреки установленному целевому назначению угрожает расторжением договора в судебном порядке.

Таким образом, основанием для расторжения договора аренды земельного участка может быть факт использования земли не по целевому назначению. То есть с иной целью, чем определенная договором и установленная документацией по землеустройству. И никоим образом основанием для расторжения договора **не считается неиспользование** земельного участка в течение какого-либо периода.

Эта позиция **подтверждается судебной практикой**, в частности:

- решением Верховного Суда от 04.04.19 г. по делу № 922/324/17 (ЕГРСР, рег. № 81038884);

- решением ВХСУ от 14.08.14 г. по делу № 910/16306/13 (ЕГРСР, рег. № 40189345);
- решением ВХСУ от 23.04.15 г. по делу № 910/1753/14 (ЕГРСР, рег. № 43790671);
- постановлением Верховного Суда от 25.03.20 г. по делу № 715/214/17 (ЕГРСР, рег. № 88570447).

Таким образом, **следует различать понятие «неиспользование земельного участка по целевому назначению» и «использование земельного участка не по целевому назначению»**. Как видим, они отличаются одним – действие и бездействие. За бездействие/неиспользование земельного участка **не предусмотрено последствий** в виде лишения права пользования. Зато в случае использования земельного участка вопреки его целевому назначению пользователь действительно рискует утратить арендованную землю.

ВЫВОДЫ



Чтобы досрочно прекратить договор аренды, арендодатели пытаются найти любой повод. Хорошо, что суды становятся на сторону арендатора, когда арендодатель просит расторгнуть договор аренды земельного участка из-за неиспользования объекта аренды по целевому назначению. Это требование признается судами как незаконное и не подлежащее удовлетворению.

На этом основании не удастся досрочно прекратить право пользования земельным участком. А вот используя участок не по целевому назначению (например, на земельном участке, предназначенном для огородничества, размещена инфраструктура оптовых рынков сельхозпродукции), землепользователь может утратить его, поскольку проиграет дело в суде. Следует учесть исключение, предусмотренное ч. 1 ст. 33 ЗК, а именно: арендованные у граждан земельные участки сельхозназначения, предоставленные для ведения личного крестьянского хозяйства, разрешается использовать для ведения товарного сельхозпроизводства, фермерского хозяйства без изменения целевого назначения. Поэтому здесь речь не идет об использовании земли не по целевому назначению.