



ЗА СКОЛЬКО ЛЕТ ВЫПЛАЧИВАТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ НАСЛЕДНИКУ УМЕРШЕГО АРЕНДОДАТЕЛЯ?

В 2005 году был заключен договор аренды земельного участка. Арендодатель умер 01.07.16 г. Сельхозпредприятие продолжало пользоваться земельным участком, ведь срок действия договора истекает только в 2025 году. По условиям договора смерть собственника не является основанием для его прекращения. В январе 2020 года сын арендодателя оформил право собственности на земельный участок, перешедший к нему по наследству. Должен ли арендатор выплатить наследнику арендную плату за все предыдущие годы? Применяется ли здесь срок исковой давности в три года?

Арендатор может добровольно выплатить наследнику (он же новый собственник арендованного земельного участка) арендную плату **за весь срок** пользования участком после смерти предыдущего собственника (более чем за три года). Но если арендатор не согласен осуществить выплаты за все годы, **арендодатель сможет взыскать причитающиеся к выплате средства через суд максимум за три года.** Поясним подробнее.

На арендные отношения распространяются, в частности, положения Гражданского кодекса (далее – ГК). Поэтому сразу рассмотрим момент принятия наследства наследником.

В состав наследства входят все права и обязанности, которые принадлежали наследодателю на момент открытия наследства (дня его смерти) и не прекратились в результате его смерти. Независимо от времени принятия наследства оно принадлежит наследнику со времени его открытия (ч. 5 ст. 1268 ГК). То есть, хотя оформление наследственных прав продолжается определенное время, согласно законодательству считается, что наследник получил права со дня смерти лица. Поэтому за данный период ему также причитается арендная плата (см. письмо Госкомзема от

26.07.02 г. № 14-17-2-С1077/3895 «Относительно выплаты арендной платы»).

Арендатору также важно понимать, прекратилось действие договора в результате смерти арендодателя или он продолжает действовать, поэтому правомерно и дальше обрабатывать земельный участок.

Переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу (в нашем случае к наследнику) не является основанием для прекращения договора, если иное не предусмотрено таким договором (ч. 4 ст. 32 Закона от 06.10.98 г. № 161-ХІV «Об аренде земли», далее – Закон № 161). Поэтому нужно проверить условия договора о переходе права собственности на арендованный участок. Условия могут быть следующими:

- переход права собственности **не является основанием** для прекращения договора. Поэтому договор продолжает действовать, с наследованием земельного участка к новому собственнику переходят права и обязанности по действующему договору (ч. 1 ст. 148¹ Земельного кодекса, далее – ЗК);
- переход права собственности **является основанием** для прекращения договора/прекра-

щает действие договора. Также иногда в договор включают следующее условие: «Смерть арендодателя прекращает действие договора», которое прямо говорит о его прекращении. Тогда арендатор должен освободить земельный участок. Заключить новый договор аренды с наследником удастся после оформления им своих прав на земельный участок. **Важно!** Указанная формулировка лишает арендатора возможности продолжать использовать земельный участок. Рекомендуем избегать такого категорического утверждения. Если ваш договор уже его содержит, стоит заключить дополнительное соглашение и сменить его на противоположное;

- о переходе права **ничего не сказано**. В таком случае руководствуемся нормой ст. 32 Закона № 161: договор не прекращается, ведь в нем прямо не указано иное.

В нашей ситуации договор продолжает действовать, арендатор имеет право и в дальнейшем пользоваться земельным участком. Однако платить арендную плату некому, пока наследник не оформит свои права надлежащим образом.

В свою очередь, новоиспеченный собственник земельного участка должен сообщить арендатору о себе, предоставив лично или отправив заказным письмом с уведомлением о вручении следующую информацию (ч. 3 ст. 148¹ ЗК):

- свои Ф. И. О. (для юрлиц – наименование);
- место жительства (пребывания), почтовый адрес;
- кадастровый номер (при наличии), место расположения и площадь земельного участка;
- платежные реквизиты, на которые перечислять арендную плату, если ее форма определена договором как денежная.

Наследник может просить добровольно выплатить ему арендную плату за все время отсутствия собственника, даже если истекло более трех лет. Дальнейшие действия зависят от арендатора. Если он желает избежать спора, то может выплатить

арендную плату за все время. Он также имеет право выплатить ее в пределах трехлетнего срока исковой давности.

Если наследник обратится в суд, ему удастся взыскать арендную плату за три года (ст. 257 ГК, как пример см. постановление Верховного Суда от 06.04.20 г. по делу № 179/277/18, ЕГРСР, рег. № 78361661).

Стоит учесть, что кроме взыскания задолженности по арендной плате он имеет возможность заявить в суде о **расторжении договора** из-за существенного нарушения условий договора в виде систематической (дважды и более) неуплаты арендной платы (ч. 2 ст. 651 ГК, ч. 4 ст. 141 ЗК). Сюда относится в том числе систематическая уплата арендной платы не в полном объеме. В нашем случае арендатор не платил арендную плату в течение многих лет.

То есть невыполнение или ненадлежащее выполнение условий договора является основанием для расторжения договора. Такое мнение изложено, в частности, в постановлениях Верховного Суда от 06.03.19 г. по делу № 183/262/17 (ЕГРСР, рег. № 78361661), и от 09.12.19 г. по делу № 709/1089/17 (ЕГРСР, рег. № 87732935).

***Для справки:** какие действия может совершить арендатор, чтобы выполнить свое обязательство по уплате арендной платы, если арендодатель умер, а наследник еще не дал о себе знать, см. в «БАЛАНС-АГРО», 2020, № 43-44, с. 23.*

Подытожим: в принудительном порядке наследник сможет взыскать с арендатора невыплаченную арендную плату в пределах срока исковой давности (три года). Зато арендатор может добровольно выплатить наследнику арендную плату за три года или за все годы пользования землей до оформления прав наследником, чтобы наладить с ним контакт. Последнее особенно актуально, когда наступает время обновить договор.

P



НЕ ГАЙТЕ ЧАСУ!

Отримуйте найкорисніші розсилання від «Балансу», ГО «ВБК» та Uteka вже зараз!

Надішліть нам електронного листа на **office@balance.ua** з П.І.Б., областю та ЄДРПОУ або телефонуйте **(056) 370-44-25**.