

## ОРЕНДАР ВИПЛАЧУВАВ ОРЕНДНУ ПЛАТУ БЕЗ УРАХУВАННЯ ІНДЕКСАЦІЇ: ЧИ ПІДЛЯГАЄ ДОГОВІР РОЗІРВАННЮ?

*Орендар кілька років своєчасно вносив орендну плату за земельну ділянку, але не індексував її. Зараз орендодавець подав до суду позов із вимогою розірвати договір оренди землі у зв'язку з тим, що орендна плата виплачувалася без урахування індексації. Чи може суд розірвати договір у такому випадку? Якщо орендар погасить заборгованість за індексацією, чи вплине це на рішення суду?*

Дійсно, у даній ситуації існує **ризик** розірвання договору оренди земельної ділянки. Розглянемо цей момент докладніше.

Орендодавець має право вимагати від орендаря **своєчасного внесення орендної плати** (ст. 24 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV, далі – Закон № 161). Систематична несплата орендної плати є підставою для припинення права користування земельною ділянкою (ст. 141 Земельного кодексу, далі – ЗК). Але що означає це поняття, у законодавстві, на жаль, не роз'яснюється.

Відповідь на це запитання можна знайти, напри-

клад, у постанові Верховного Суду від 23.06.20 р. (ЄДРСР, реєстр. № 90388303). Систематичною несплатою орендної плати вважається несплата два та більше разів. А в постанові Верховного Суду від 10.10.19 р. (ЄДРСР, реєстр. № 85110991) зазначено, що несплата орендної плати має на увазі як її невиконання в цілому, так і виконання в меншому, ніж визначено договором, розмірі (без урахування індексації, індексу інфляції і т. п.).

**Резюме:** разова невиконання орендної плати не містить ознак системності й не може служити підставою для дострокового розірвання договору, однак якщо йдеться про несплату два й

більше разів, то це розцінюється як систематична несплата. І навіть якщо орендар справно сплачував орендну плату, але без урахування індексації (за винятком випадків, коли в договорі прописано, що орендна плата не індексується), це теж вважається її несплатою. Адже індексація є складовою орендної плати.

Орендна плата обчислюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не встановлено договором оренди земельної ділянки (ст. 21 Закону № 161). Тобто орендна плата підлягає збільшенню на індекс інфляції, якщо інше не визначено умовами договору. Водночас сторони договору мають повне право вказати в договорі, що орендна плата не індексується (докладніше про індексацію орендної плати див. на с. 4 цього видання).

*Тобто не індексувати орендну плату можна, тільки коли це прямо встановлено договором оренди. Якщо в договорі прописано, що орендна плата підлягає індексації, або взагалі не згадується про індексацію, орендна плата **індексується**.*

Тому, якщо орендар кілька років вносив орендну

плату без урахування індексації, суд може розцінити це як систематичну несплату орендної плати. І навіть якщо орендар погасить заборгованість за індексацією, суд усе одно може прийняти рішення щодо розірвання договору оренди.

Наприклад, у постанові Сумського апеляційного суду від 26.11.20 р. (ЄДРСР, реєстр. № 93152932) було зазначено, що неналежне виконання умов договору, а саме часткове невиконання обов'язку зі сплати орендної плати, також є порушенням умов договору оренди земельної ділянки. Орендар має право вимагати розірвання такого договору, навіть якщо в подальшому заборгованість була сплачена, оскільки згідно зі ст. 526 Цивільного кодексу зобов'язання повинне виконуватися належним чином відповідно до його умов і вимог закону, інших правових актів, а за відсутності таких умов і вимог – згідно зі звичаями ділового обороту або іншими зазвичай пред'явлюваними вимогами.

Щоб уникнути ризику розірвання договору в подібній ситуації, не забувайте про індексацію орендної плати. Оскільки законодавством не встановлено порядок індексації орендної плати, сторони мають право самостійно визначити в договорі бажаний для них механізм індексації.