

ЗА АРЕНДУ УПЛАЧЕНО НАПЕРЕД: КАК ДЕЙСТВОВАТЬ В СЛУЧАЕ СМЕНЫ СОБСТВЕННИКА СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ

В чем проблема: неединичны случаи, когда арендатор платит за пользование земельным участком заранее. Обычно это случается по просьбе арендодателя, которому срочно нужна значительная сумма средств. И особенно распространенной эта ситуация была относительно еще до недавнего времени подмораторных сельхозземель, ведь арендаторы понимали, что собственник может измениться в очень ограниченных случаях (чаще всего – в случае смерти), поэтому охотно выполняли просьбу арендодателя уплатить арендную плату за будущие периоды.

В связи с открытием рынка сельхозземли очень актуальными стали вопросы урегулирования нюансов внесения арендной платы авансом. Поскольку юрилица-арендаторы до начала 2024 года не могут приобретать в собственность такие земли и передают свое преимущественное право на их приобретение приближенным физлицам (учредителям, участникам, руководителям, работникам и т. д.), из сферы отношений собственник – арендатор этот вопрос перешел в плоскость отношений предыдущий собственник – арендатор – новый собственник.

Поэтому сегодняшний материал посвящен поиску ответа на вопрос, как и кому должна возвращаться арендная плата, уплаченная за будущие периоды продавцу земельного участка.

Каковы законодательные основания для уплаты арендной платы заранее?

Напомним, арендная плата является одним из трех законодательно определенных существенных условий договора аренды, предусмотренных ст. 15 Закона от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде

земли» (далее – Закон № 161). Также в договоре стороны должны закрепить такие условия относительно арендной платы, как размер, индексация, способ и условия расчетов, сроки уплаты, порядок внесения и пересмотра, а также ответственность за неуплату.

В ст. 21 Закона № 161 прописано, что размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются с согласия сторон в договоре аренды.

Обратите внимание! Закон № 161 ничего не говорит о возможности внесения арендной платы заранее. В то же время согласно общему правилу, приведенному в ст. 531 Гражданского кодекса (далее – ГК), должник имеет право выполнить свою обязанность досрочно, если иное не установлено договором, актами гражданского законодательства или не вытекает из сути обязательства или обычаев делового оборота.

Таким образом, внесение арендатором средств за будущие периоды будет обоснованным и будет считаться арендной платой за пользование земельным участком по договору аренды земли, если в договоре:

- или содержится положение наподобие «Арендатор имеет право платить арендную плату за будущие периоды (досрочно)»,
- или вообще ничего не сказано о такой возможности.

Такой же позиции придерживается и Верховный Суд. Так, в постановлении от 20.11.2019 по делу № 704/236/17 (ЕГРСР, рег. № 86137638) он указал, что при решении спора апелляционным судом дана надлежащая оценка расходному кассовому ордеру от 29.12.2011 № 29/12-11, подписанному истцом, в соответствии с которым последнему выдана арендная плата за земельный пай за будущие периоды в размере 25 000 грн. Указанный кассовый ордер и действия арендатора при обстоятельствах этого дела свидетельствуют о согласовании сторонами порядка уплаты арендной платы за будущие периоды. При этом суд также ссылается на нормы ст. 531 ГК (см. выше).

Условия договора аренды земли об уплате арендной платы заранее могут быть согласованы сторонами в форме, предусмотренной ст. 14 Закона № 161. Таким образом, у арендатора на день подачи иска отсутствовала задолженность перед арендодателем по уплате арендной платы за пользование земельным участком.

Аналогичные выводы содержатся и в постановлении Верховного Суда от 22.06.2021 по делу № 364/546/19 (ЕГРСР, рег. № 97966658).

И только если договор аренды земли предусматривает прямой запрет уплаты арендной платы заранее, уплаченные арендатором средства не будут считаться арендной платой по такому до-

говору. Поэтому заявлять об их возврате нужно на ином основании, чем переплата по договору аренды земли.

Что будет с договором аренды земли в случае реализации переданного преимущественного права?

До июля этого года отечественное законодательство не оперировало такой правовой конструкцией, как передача преимущественного права. Напротив – согласно ч. 4 ст. 362 ГК передача совладельцем своего преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности другому лицу не допускается.

Поэтому теперь наибольшим проблемным аспектом передача арендатором своего преимущественного права покупки сельхозземли другому лицу является то, как такая операция будет согласовываться с существующими в настоящее время правилами реализации арендатором своего преимущественного права.

Напомним коротко этот механизм:

- арендодатель сообщает арендатору в письменной форме о намерении продать земельный участок третьему лицу с указанием его цены и других условий его продажи;
- арендатор реализует свое преимущественное право и покупает земельный участок на этих условиях и договор аренды прекращается в результате сочетания в одном лице собственника земельного участка и арендатора. А в случае отказа арендатора от своего преимущественного права на приобретение арендованного земельного участка к новому собственнику такого участка переходят права и обязанности арендодателя по действующему договору аренды.

Как вытекает из правовой конструкции ст. 9 Закона № 161, арендатор и лицо, имеющее преимущественное право на приобретение арендованного земельного участка, является одним и тем же лицом.

Важный нюанс: арендатор, передавая свое преимущественное право третьему лицу, должен был бы передать ему и свои права и обязанности по договору аренды земли. В то же время в настоящее время сделать это без арендодателя не удастся, потому что передача обязанностей по договору аренды является ничем иным, как заменой должника в обязательстве, которая в соответствии со ст. 520 ГК происходит только с согласия кредитора (т. е. собственника земельного участка).

Если же арендатор передаст третьему лицу только свое преимущественное право на выкуп земельного участка без замены арендатора в договоре аренды, то в случае реализации таким лицом указанного права договор аренды будет действовать, поскольку такое основание для его прекращения, как сочетание в одном лице собственника земельного участка и арендатора, не возникнет.

Поэтому вполне очевидным является то, что предлагаемая законами об обороте сельхозземель возможность передачи преимущественного права другому лицу не совсем вписывается в логику ст. 9 Закона № 161. Точнее, совсем не вписывается.

Однако до окончательного урегулирования этого вопроса на законодательном уровне, правоприменяющие органы, скорее всего, будут руководствоваться ч. 4 ст. 32 Закона № 161, согласно которой переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения условий или прекращения договора, если иное не предусмотрено договором аренды.

Это означает, что реализация физлицом переданного ему юристом-арендатором преимущественного права на приобретение земельного участка сельхозназначения будет иметь следствием смену собственника арендованного земельного участка, что, в свою очередь, будет основанием для изменения или прекращения договора аренды земли, только если стороны прямо указали это в договоре.

Если же в договоре аренды земли вообще ничего не прописано по этому поводу или продублирована норма ч. 4 ст. 32 Закона № 161, то в результате реализации физлицом переданного ему преимущественного права на приобретение сельхозземли арендные отношения не изменяются и не прекращаются – они продолжают существовать на тех же условиях и в том же объеме, что и до заключения договора купли-продажи сельхозземли.

Кто имеет право на уплаченную заранее арендную плату?

Выше мы обосновали, что арендатор действует в рамках правового поля, если платит арендодателю арендную плату за будущие периоды. Конечно же, если это прямо не запрещено договором аренды земли.

В то же время, при существующем несовершенном правовом регулировании, в случае передачи юристом-арендатором своего преимущественного права на приобретение сельхозземли физлицу и реализации последним такого права договор аренды земли остается действующим. Поэтому и арендная плата, уплаченная заранее юристом-

арендатором по данному договору, будет считаться уплаченной надлежащим образом и надлежащему на момент уплаты арендодателю.

Важно! В этом случае юристом-арендатором не имело бы права на возврат ему арендной платы за периоды, когда земельный участок не находился в пользовании, если бы речь шла о классическом варианте реализации преимущественного права арендатора на приобретение земли и прекращение в результате данного договора аренды, с учетом сочетания в одном лице собственника земельного участка и арендатора.

Это означает, что в нашей ситуации арендатор-юрист не должен и не может иметь претензии (требований) к продавцу земельного участка относительно возврата арендной платы, уплаченной за будущие периоды. Поэтому этот вопрос должен решаться исключительно между предыдущим и новым собственником земельного участка (т. е. между продавцом и покупателем по договору купли-продажи).

Ведь очевидно, что с момента перехода права собственности на землю ее предыдущий собственник теряет права и обязанности арендодателя земельного участка, а следовательно, и основание для получения арендной платы, которая будет платиться (уже уплачена) с этого момента. Соответственно, с даты перехода права собственности на землю ее новый собственник приобретает права и обязанности арендодателя земельного участка, в том числе и право получать арендную плату с такой даты.

Если между этими сторонами есть взаимопонимание, то на этапе заключения договора купли-продажи сельхозземли они могут урегулировать все условия возврата продавцом земельного участка ее покупателю уплаченной заранее арендной платы. В том числе и путем **зачисления встречных однородных требований** по договору купли-продажи земельного участка и соглашению о возврате уплаченной заранее арендной платы.

Что делать, если предыдущий собственник не желает возвращать арендную плату, выплаченную заранее?

Если предыдущий собственник земельного участка добровольно не желает урегулировать этот вопрос, новый собственник участка может защитить свои права путем обращения в суд с требованием о взыскании уплаченных за будущие периоды сумм арендной платы, обосновывая свои требования ст. 1212 ГК.

Напомним, в соответствии с ч. 1 и 2 указанной статьи лицо, которое приобрело имущество или сохраняло его у себя за счет другого лица (пострадавшего) без достаточного правового основания (безосновательно приобретенное имущество), обязано вернуть пострадавшему это имущество. Лицо обязано вернуть имущество и в том случае, если основание, на котором оно было приобретено, впоследствии отпало. При этом положения гл. 83 ГК применяются независимо от того, было ли безосновательное приобретение

или сохранение имущества результатом поведения приобретателя имущества, пострадавшего, других лиц или следствием события.

Подытожим: уплата арендной платы за сельхозземлю заранее может повлечь за собой нештучные неудобства в будущем, поскольку в случае смены собственника сельхозземли новому собственнику придется вытребовать у предыдущего средства, которые последнему не принадлежат, потому что он уже не является арендодателем земли.