

ЗА ОРЕНДУ СПЛАЧЕНО НАПЕРЕД: ЯК ДІЯТИ В РАЗІ ЗМІНИ ВЛАСНИКА СІЛЬГОСПЗЕМЛІ

У чому проблема: непоодинокими є випадки, коли орендар сплачує за користування земельною ділянкою наперед. Зазвичай це трапляється на прохання орендодавця, якому терміново потрібна значна сума коштів. І особливо поширеною ця ситуація була серед ще донедавна підмораторних сільгоспземель, адже орендарі розуміли, що власник може змінитися в дуже обмежених випадках (найчастіше – у разі смерті), тому залюбки виконували прохання орендодавця сплатити орендну плату за майбутні періоди.

У зв'язку з відкриттям ринку сільгоспземлі дуже актуальними стали питання щодо врегулювання нюансів із сплаченою авансом орендною платою. Оскільки юрособи-орендарі до початку 2024 року не можуть набувати у власність такі землі та передають своє переважне право на їх придбання наблизеним фізособам (засновникам, учасникам, керівникам, працівникам і т. д.), із сфери відносин «власник – орендар» це питання перейшло у площину відносин «попередній власник – орендар – новий власник».

Тож сьогоднішній матеріал присвячений пошуку відповіді на запитання, як і кому має повертатися орендна плата, сплачена за майбутні періоди, – продавцю земельної ділянки.



Які є законодавчі підстави для сплати орендної плати наперед?

Нагадаємо, орендна плата є однією із трьох законодавчо визначених істотних умов договору оренди, передбачених ст. 15 Закону від 06.10.1998

№ 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161). Також у договорі сторони мають закріпити такі умови щодо орендної плати, як розмір, індексація, спосіб та умови розрахунків, строки сплати, порядок унесення і перегляду, а також відповідальність за несплату.

У ст. 21 Закону № 161 прописано, що розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

Зверніть увагу! Закон № 161 нічого не говорить про можливість унесення орендної плати наперед. Водночас за загальним правилом, наведеним у ст. 531 Цивільного кодексу (далі – ЦК), 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, унесення орендарем коштів за майбутні періоди буде обґрунтованим та вважатиметься орендною платою за користування земельною ділянкою за договором оренди землі, якщо в договорі:

- або міститься положення на кшталт «Орендар має право сплачувати орендну плату за майбутні періоди (достроково)»;
- або взагалі нічого не сказано про таку можливість.

Такої ж позиції дотримується і Верховний Суд. Так, у постанові від 20.11.2019 у справі № 704/236/17 (ЄДРСР, реєстр. № 86137638) він зазначив, що при вирішенні спору апеляційним судом надана належна оцінка видатковому касовому ордеру від 29.12.2011 № 29/12-11, підписаному позивачем, відповідно до якого останньому видано орендну плату за земельний пай за майбутні періоди в розмірі 25 000 грн. Указаний касовий ордер і дії орендаря за обставин цієї справи свідчать про погодження сторонами порядку сплати орендної плати за майбутні періоди. При цьому суд також посилається на норми ст. 531 ЦК (див. вище).

Умови договору оренди землі про сплату орендної плати наперед можуть бути погоджені сторонами у формі, передбаченій ст. 14 Закону № 161. Отже, в орендаря на день пред'явлення позову була відсутня заборгованість перед орендодавцем зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою.

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

І лише якщо договір оренди землі передбачає пряму заборону сплати орендної плати наперед,

сплачені орендарем кошти не вважатимуться орендною платою за таким договором. Тому заявляти про їх повернення потрібно на іншій підставі, ніж переплата за договором оренди землі.

Що буде з договором оренди землі в разі реалізації переданого переважного права?

До липня цього року вітчизняне законодавство не оперувало такою правовою конструкцією, як передання переважного права. Навпаки – згідно із ч. 4 ст. 362 ЦК передання співвласником свого переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності іншій особі не допускається.

Тож наразі найбільшим проблемним аспектом передання орендарем свого переважного права купівлі сільгоспземлі іншій особі є те, як така операція узгоджуватиметься з існуючими нині правилами реалізації орендарем свого переважного права.

Нагадаємо коротко цей механізм:

- орендодавець повідомляє орендаря у письмовій формі про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов її продажу;
- орендар реалізує своє переважне право та купує земельну ділянку на цих умовах і договір оренди припиняється внаслідок поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. А в разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за чинним договором оренди.

Як впливає із правової конструкції ст. 9 Закону № 161, орендар та особа, яка має переважне право на придбання орендованої земельної ділянки, є однією і тією ж особою.

Важливий нюанс: орендар, передаючи своє переважне право третій особі, мав би передати їй і свої права та обов'язки за договором оренди землі. Водночас наразі зробити це без орендодавця не вдасться, бо передання обов'язків за договором оренди є нічим іншим, як заміною боржника в зобов'язанні, яка відповідно до ст. 520 ЦК відбувається тільки за згодою кредитора (тобто власника земельної ділянки).

Якщо ж орендар передасть третій особі лише своє переважне право на викуп земельної ділянки без заміни орендаря у договорі оренди, то в разі реалізації такою особою вказаного права договір оренди діятиме, адже такої підстави для його припинення, як поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря, не виникне.

Тож цілком очевидним є те, що пропонуванa законами про обіг сільгоспземель можливість передання переважного права іншій особі не зовсім вписується у логіку ст. 9 Закону № 161. Точніше, зовсім не вписується.

Проте до остаточного врегулювання цього питання на законодавчому рівні, правозастосовні органи, скоріше за все, керуватимуться ч. 4 ст. 32 Закону № 161, згідно з якою перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди.

Це означає, що реалізація фізособою переданого їй юрособою-орендарем переважного права на придбання земельної ділянки сільгосппризначення матиме наслідком зміну власника орендованої земельної ділянки, що, своєю чергою, буде підставою для зміни чи припинення договору оренди землі, лише якщо сторони прямо вказали на це в договорі.

Якщо ж у договорі оренди землі взагалі нічого не прописано із цього приводу або продубльовано норму ч. 4 ст. 32 Закону № 161, то внаслідок реалізації фізособою переданого їй переважного права на придбання сільгоспземлі орендні відносини не змінюються і не припиняються – вони продовжують існувати на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й до укладення договору купівлі-продажу сільгоспземлі.

Хто має право на сплату наперед орендну плату?

Вище ми обґрунтували, що орендар діє у межах правового поля, коли сплачує орендодавцеві орендну плату за майбутні періоди. Звичайно ж, якщо це прямо не заборонено договором оренди землі.

Водночас, за існуючого недосконалого правового регулювання, у разі передання юрособою-орендарем свого переважного права на придбання сільгоспземлі фізособі та реалізації останньою такого права договір оренди землі залишається чинним. Тож і орендна плата, сплачена наперед

юрособою-орендарем за цим договором, вважатиметься сплаченою належним чином та належному на момент сплати орендодавцю.

Важливо! У цьому випадку юрособа-орендар не мала б права на повернення їй орендної плати за періоди, коли земельна ділянка не перебувала в користуванні, якби йшлося про класичний варіант реалізації переважного права орендаря на придбання землі та припинення внаслідок цього договору оренди з огляду на поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря.

Це означає, що в нашій ситуації орендар-юрособа не повинен та не може мати претензій (вимог) до продавця земельної ділянки щодо повернення орендної плати, сплаченої за майбутні періоди. Тому це питання має вирішуватися виключно між попереднім та новим власником земельної ділянки (тобто між продавцем і покупцем за договором купівлі-продажу).

Адже очевидно, що з моменту переходу права власності на землю її попередній власник втрачає права та обов'язки орендодавця земельної ділянки, а отже, і підставу для отримання орендної плати, що сплачуватиметься (вже сплачена) із цього моменту. Відповідно, з дати переходу права власності на землю її новий власник набуває прав та обов'язків орендодавця земельної ділянки, у тому числі й право отримувати орендну плату з такої дати.

Якщо між цими сторонами є взаєморозуміння, то на етапі укладання договору купівлі-продажу сільгоспземлі вони можуть урегулювати всі умови повернення продавцем земельної ділянки її покупцю сплаченої наперед орендної плати. У тому числі і шляхом **зарахування зустрічних однорідних вимог** за договором купівлі-продажу земельної ділянки та угодою про повернення сплаченої наперед орендної плати.

Що робити, якщо попередній власник не бажає повертати орендну плату, виплачену наперед?

Якщо попередній власник земельної ділянки добровільно не бажає врегулювати це питання, новий власник ділянки може захистити свої права шляхом звернення до суду з вимогою про стягнення сплачених за майбутні періоди сум орендної плати, обґрунтовуючи свої вимоги ст. 1212 ЦК.

Нагадаємо, відповідно до ч. 1 та 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 гл. 83 ЦК застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було

результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Підсумуємо: сплата орендної плати за сільгоспземлю наперед може спричинити неабиякі незручності у майбутньому, оскільки в разі зміни власника сільгоспземлі новому власнику доведеться витребувати у попереднього кошти, які останньому не належать, бо він вже не є орендодавцем землі.