

*Ирина ВЫСИЦКАЯ, адвокат, управляющая Адвокатским бюро «Высицкой «ВИВ Лигал»*

## УПЛАТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ: СПОСОБЫ И ДОКАЗАТЕЛЬСТВА

**К сожалению, встречаются недобросовестные арендодатели: зная, что достаточно дважды не получить арендную плату, чтобы требовать в судебном порядке расторжения арендных отношений, они сознательно уклоняются от ее получения. Особенно это актуально в случаях, когда стороны договорились о наличной уплате арендной платы из кассы предприятия по обращению арендодателя.**

**Этот материал посвящен анализу возможных вариантов поведения арендаторов, когда арендодатель не приходит (не обращается) за получением причитающейся ему арендной платы.**

Арендная плата является одним из трех законодательно определенных существенных условий договора аренды земли, указанных в ст. 15 Закона от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли» (далее – Закон № 161). Что касается частных земель, то размер, индексация, способ и условия расчетов, сроки уплаты, порядок внесения арендной платы и пересмотра, а также ответственность за ее неуплату устанавливаются в договоре аренды с согласия сторон.

Это означает, что стороны имеют право договориться о выплате арендной платы в денежной форме через кассу предприятия-арендатора на основании обращения арендодателя. Поэтому, на первый взгляд кажется, что если арендодатель не обращается к арендатору за выплатой ему арендной платы, то и ответственность сельхозпредприятия за неуплату арендной платы не наступает. Поэтому арендная плата, не уплаченная два и более раз в результате необращения арендодателя, не должна быть основанием для расторжения договора аренды земли на основании п. «д» ч. 1 ст. 141 Земельного кодекса (далее – ЗК) и ст. 32 Закона № 161.

Однако судебная практика вносит свои коррективы в такое понимание ситуации.

### Право арендатора на выплату арендной платы по обращению арендодателя

С учетом закрепленного в ст. 3, 6, 627 Гражданского кодекса (далее – ГК) принцип свободы договора, который предусматривает, в частности, что стороны являются свободными в определении его условий, стороны договора аренды земли могут договориться, что обязанность арендатора уплатить арендную плату по договору аренды

земли (наличностью из кассы предприятия) возникает в результате и на основании обращения арендодателя с соответствующим заявлением.

Как предусмотрено п. 26 разд. III Положения о ведении кассовых операций в национальной валюте в Украине, утвержденного постановлением Правления НБУ от 29.12.2017 № 148 (далее – Положение № 148), наличность из касс выдается по **расходным кассовым ордерам** (приложение 3 к Положению № 148) (далее – РКО) или **расходным ведомостям**. Документы на выдачу наличности подписываются руководителем и главным бухгалтером или лицом, уполномоченным руководителем. К РКО прилагаются заявления на выдачу наличности и расчеты.

Кассир требует предъявить **паспорт/э-паспорт** или другой документ, который удостоверяет личность и в соответствии с законодательством может быть использован на территории Украины для заключения сделок, в случае выдачи отдельным физическим лицам наличности (в т. ч. работникам учреждения/предприятия) по РКО или расходной ведомости, записывает его наименование и номер, кем и когда он выдан.

**Физилицо расписывается** в РКО или расходной ведомости о получении наличности с указанием полученной суммы (гривен – словами, копеек – цифрами). Получатели предъявляют паспорта или заменяющие их документы и, если расходная ведомость составлена на выдачу наличности нескольким лицам, расписываются в соответствующей графе документа (п. 27 разд. III Положения № 148).

Таким образом, выплата арендной платы через кассу предприятия требует от арендодателя активных действий. При отсутствии заявления (обращения) арендодателя за выплатой арендной

платы и непредъявлении им соответствующих для такой выплаты документов арендатор может утверждать об **отсрочке выполнения такого обязательства на время просрочки кредитора** (ч. 2 ст. 613 ГК), а следовательно, и об отсутствии факта нарушения обязательства по уплате арендной платы. А это, в свою очередь, свидетельствует об отсутствии оснований для расторжения договора аренды земли.

Невзирая на вроде бы очевидную законность такого поведения арендатора, Верховный Суд в подобных отношениях, тем не менее, стал на сторону арендодателя. Так, в постановлении от 06.12.2018 по делу № 564/2174/17 (ЕГРСП, рег. № 78589200) он отметил, что доводы кассационной жалобы об отсутствии систематической неуплаты арендной платы (в 2015–2017 годах **истец не обращался за получением арендной платы** и, злоупотребляя своим правом, искусственно лишает арендатора возможности выполнить имеющуюся обязанность по уплате арендной платы) являются **безосновательными**, поскольку общество в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 537 ГК **имело возможность уплатить арендную плату путем внесения денежных средств на депозит нотариуса**, нотариальной конторы, если не знало, куда отправлять средства в исполнение договорного обязательства.

Поэтому по этому делу Верховный Суд оставил в силе решение судов предыдущих инстанций о расторжении договора аренды земли.

## Депозит нотариуса – право или обязанность?

Зато в постановлении от 10.03.2021 по делу № 541/386/19 (ЕГРСП, рег. № 95616408) Верховный Суд уже не так категоричен. Он отмечает, что с даты открытия наследства после смерти арендодателя в исполнение положений ст. 148<sup>1</sup> ЗК истец должен был уведомить ответчика о принятии им наследства и о переходе к нему и другому наследнику прав и обязанностей по договору аренды.

Соблюдение вышеуказанных действий для владельца, к которому перешло право собственности на земельный участок, является важным этапом, направленным на выплату арендной платы по заключенному до перехода права собственности договору.

Поскольку истец не совершил указанных действий, а арендатор не имел информации о наследниках арендодателя, к которым перешли пра-

ва и обязанности последнего, **ответчик по независящим от него причинам был лишен возможности выполнить обязанность по выплате арендной платы.**

**Доказательств об обращении к ответчику с требованием об уплате арендной платы и уведомлении о переходе прав и обязанностей по договору аренды истец не предоставил.**

В то же время материалы дела свидетельствуют, что с иском о взыскании арендной платы наследник обратился в суд 21.02.2019, **по получении от арендатора письма** от 23.01.2019 о возможности получения арендной платы за 2017 и 2018 годы.

Таким образом, это письмо свидетельствует **об отсутствии в действиях арендатора намерения уклониться от выполнения обязанностей относительно уплаты арендной платы.** Письмо вместе с исковым заявлением было приобщено к материалам дела именно истцом.

***Обращаем внимание!** Внесение должником денег или ценных бумаг, принадлежащих кредитору, на депозит нотариуса на основании ст. 537 ГК является правом, а не обязанностью должника.*

Таким образом, по этому делу Верховный Суд пришел к заключению, что **неуплата арендной платы в случае отсутствия данных об арендодателе и невнесении денежных средств на депозит не может объясняться как систематическая неуплата арендной платы и быть основанием для расторжения такой сделки.**

В то же время теперь очень мало нотариусов берутся за получение средств на депозит. Они часто отказывают в приеме денег на депозит, мотивируя это отсутствием технической возможности, недостаточностью или несовершенством поданных арендатором документов или указывая другую причину. А те, кто соглашается, взимают за свои услуги достаточно большую сумму.

## Уплата арендной платы почтовым переводом

Еще один вариант, который используют арендаторы для выполнения своего долга по уплате арендной платы в случае, если арендодатель не обращается в определенный срок за причитающимися ему средствами, – это почтовый перевод арендной платы.

Нормативное регулирование этой опции осуществляют:

- Закон от 06.12.2019 № 361-IX «О предотвращении и противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения»;
- Закон от 05.10.2017 № 2155-VIII «Об электронных доверительных услугах»;
- Закон от 05.04.2001 № 2346-III «О платежных системах и переводе средств в Украине»;
- Закон от 21.06.2018 № 2473-VIII «О валюте и валютных операциях»;
- Закон от 04.10.2001 № 2759-III «О почтовой связи» (далее – Закон № 2759);
- Правила предоставления услуг почтовой связи, утвержденные постановлением КМУ от 05.03.2009 № 270 (далее – Правила № 270);
- Порядок пересылки почтовых переводов, принятых от юридических лиц и физических лиц – предпринимателей, утвержденный приказом АО «Укрпочта» от 25.06.2021 № 709 (далее – Порядок № 709).

Однако этот вариант имеет ряд недостатков.

**Первый нюанс.** В соответствии с п. 29 Правил № 270 **почтовые переводы до момента вручения их получателям являются собственностью отправителей.**

Согласно п. 3.6 Порядка № 709 в случае невозможности выплаты получателю внутренний почтовый перевод хранится на почте места назначения в течение одного месяца со дня его поступления. По письменному заявлению отправителя/получателя срок хранения этого перевода может быть продлен (за дополнительную плату) до двух месяцев со дня поступления его в объект почтовой связи.

А в соответствии с ч. 7 ст. 18 Закона № 2759 **в случае невозможности вручить адресатам почтовые отправления (почтовые переводы) они возвращаются отправителям.** Если же не-

возможно вручить адресатам и отправителям почтовые переводы, они хранятся в объектах почтовой связи в течение шести месяцев со дня их приема.

*Поэтому, если арендодатель по каким-либо причинам не получит почтовый перевод, арендатор вряд ли сможет доказать, что он надлежащим образом выполнил свой долг по уплате арендной платы. Ведь владелец этих средств не изменится – им остается арендатор.*

**Второй нюанс.** Это назначение платежа при почтовом переводе, вернее, его отсутствие. Так, реквизиты почтовых переводов определены в п. 42–53 Правил № 270. Среди них нет назначения платежа, то есть информации о платеже и документах, на основании которых перечисляются средства получателю. Поэтому, если арендодатель не будет признавать полученные средства именно как арендную плату за пользование землей, арендатору будет трудно это отрицать.

Именно так случилось и в указанном выше деле № 541/386/19 (см. предыдущий раздел). Верховный Суд заметил, что суд апелляционной инстанции безосновательно принял во внимание копии квитанций о направлении денежных средств истцу, поскольку из их анализа невозможно установить назначение платежей.

Ради справедливости стоит заметить, что в некоторых делах суды все-таки принимают почтовые переводы как надлежащие доказательства уплаты арендатором арендной платы. Это произошло в деле № 390/380/19 (см. постановление от 09.04.2020, ЕГРСР, рег. № 88749624), и очень показательно, что Верховный Суд согласился с соответствующими выводами нижестоящих инстанций.

Поэтому, чтобы убедить суд, что арендатор принял все возможные меры для получения арендодателем арендной платы, этим вариантом наверно не стоит пренебрегать.

## ШВИДКА УСНА ВІДПОВІДЬ НА КОРОТКЕ ЗАПИТАННЯ

P

за телефонами: (056) 370-44-25,  
(067) 522-04-01, (050) 474-86-00

Консультаційна лінія працює щотижня.

**Вівторок • Середа • Четвер з 10.00 до 15.00.**



## ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ



Понятно, что арендатору целесообразнее в договоре закрепить безналичную форму расчетов или предусмотреть перечисление арендной платы на карточный счет арендатора. Ведь после перечисления средств на банковский счет обвинить арендатора в неуплате арендной платы никто не сможет.

Если же по каким-либо причинам этот вариант неприемлем, а арендодатель не является за получением арендной платы, советуем не надеяться, что как-то пройдет, а действовать активно:

- 1) отправить арендную плату почтовым переводом;
- 2) внести деньги на депозит нотариуса, если перевод вернется.

В последнем случае следует руководствоваться ст. 537 ГК, ст. 85 Закона от 02.09.1993 № 3425-XII «О нотариате» и гл. 21 Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины, утвержденного приказом Минюста от 22.02.2012 № 296/5. Такое внесение признается законодателем надлежащим выполнением должником своих обязательств по договору, поэтому в дальнейшем для арендатора не будет негативных последствий (расторжение договора, начисление пени и т. п.).

При условии доказательства факта, что арендатор совершил все зависящие от него действия для выполнения своей обязанности по уплате арендной платы, суд вряд ли примет решение о расторжении договора аренды земли.

P

### Корисні бонуси для передплатників групи компаній «Баланс»



#### БЕЗКОШТОВНА КОНСУЛЬТАЦІЙНА ЛІНІЯ

Отримайте конкретну усну відповідь за телефоном

**(056) 370-44-25,**  
**(067) 522-04-01,**  
**(050) 474-86-00,**  
**(093) 242-05-54.**

Вівторок – четвер,  
10:00–15:00

або

напишіть на електронну пошту **otvet@balance.ua**, і ми зателефонуємо вам



#### СПІЛКУВАННЯ З РЕДАКЦІЄЮ ЖУРНАЛУ

Приєднуйтеся до групи для агропідприємств на Facebook



**У ВАС ЖИТТЕВО  
ВАЖЛИВА ПРОБЛЕМА,  
ЯКА НЕ ТЕРПІТЬ  
ЗВОЛІКАНЬ?  
ДЛЯ ВАС SOS-ДОПОМОГА!**



Зателефонуйте головному редактору видання «БАЛАНС-АГРО»: **(067) 523-13-28**

*Ми робимо все, щоб ваше життя було легшим!*