

Ірина ВИСІЦЬКА, адвокат, керуюча Адвокатським бюро «Висіцької «ВІВ Лігал»

СПЛАТА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ: СПОСОБИ ТА ДОКАЗИ

На жаль, зустрічаються недобросовісні орендодавці: знаючи, що достатньо двічі не отримати орендну плату, щоб вимагати в судовому порядку розірвання орендних відносин, вони свідомо ухиляються від її отримання. Особливо це актуально у випадках, коли сторони домовилися про готівкову сплату орендної плати з каси підприємства за зверненням орендодавця.

Цей матеріал присвячено аналізу можливих варіантів поведінки орендарів, коли орендодавець не приходить (не звертається) за отриманням належної йому орендної плати.

Орендна плата є однією із трьох законодавчо визначених істотних умов договору оренди землі, зазначених у ст. 15 Закону від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161). Що стосується приватних земель, то розмір, індексація, спосіб та умови розрахунків, строки сплати, порядок унесення орендної плати і перегляду, а також відповідальність за її несплату встановлюють у договорі оренди за згодою сторін.

Це означає, що сторони мають право домовитися про виплату орендної плати в грошовій формі через касу підприємства-орендаря на підставі звернення орендодавця. Тож, на перший погляд здається, що якщо орендодавець не звертається до орендаря за виплатою йому орендної плати, то і відповідальність сільгоспідприємства за несплату орендної плати не настає. Тому орендна плата, не виплачена два і більше разів унаслідок незвернення орендодавця, не повинна бути підставою для розірвання договору оренди землі на підставі п. «д» ч. 1 ст. 141 Земельного кодексу (далі – ЗК) і ст. 32 Закону № 161.

Однак судова практика вносить свої корективи в таке розуміння ситуації.

Право орендаря на виплату орендної плати за зверненням орендодавця

Зважаючи на закріплені у ст. 3, 6, 627 Цивільного кодексу (далі – ЦК) принцип свободи договору, який передбачає, зокрема, те, що сторони є вільними у визначенні його умов, сторони договору оренди землі можуть домовитися, що

обов'язок орендаря сплатити орендну плату за договором оренди землі (готівкою з каси підприємства) виникає внаслідок та на підставі звернення орендодавця з відповідною заявою.

Як передбачено п. 26 розд. III Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні, затвердженого постановою Правління НБУ від 29.12.2017 № 148 (далі – Положення № 148), готівка з кас видається за **видатковими касовими ордерами** (додаток 3 до Положення № 148) (далі – ВКО) або **видатковими відомостями**. Документи на видачу готівки підписуються керівником і головним бухгалтером або особою, уповноваженою керівником. До ВКО додаються заяви на видачу готівки та розрахунки.

Касир вимагає пред'явити **паспорт/е-паспорт** або інший документ, що посвідчує особу та відповідно до законодавства може бути використаний на території України для укладення правочинів, у разі видачі окремим фізособам готівки (у т. ч. працівникам установи/підприємства) за ВКО або видатковою відомістю, записує його найменування і номер, ким і коли його видано.

Фізособа розписується у ВКО або видатковій відомості про одержання готівки із зазначенням одержаної суми (гривень – словами, копійок – цифрами). Одержувачі пред'являють паспорти чи документи, що їх замінюють, та, якщо видаткову відомість складено на видачу готівки кільком особам, розписуються у відповідній графі документа (п. 27 розд. III Положення № 148).

Таким чином, виплата орендної плати через касу підприємства вимагає від орендодавця активних дій. За відсутності заяви (звернення) орендодав-

ця за виплатою орендної плати та непред'явлення ним відповідних для такої виплати документів орендар може стверджувати про **відстрочення виконання такого зобов'язання на час прострочення кредитора** (ч. 2 ст. 613 ЦК), а отже, і про відсутність факту порушення зобов'язання зі сплати орендної плати. А це, своєю чергою, свідчить про відсутність підстав для розірвання договору оренди землі.

Незважаючи на начебто очевидну законність такої поведінки орендаря, Верховний Суд у подібних відносинах, тим не менше, став на бік орендодавця. Так, у постанові від 06.12.2018 у справі № 564/2174/17 (ЄДРСР, реєстр. № 78589200) він зазначив, що доводи касаційної скарги про відсутність систематичної несплати орендної плати (у 2015–2017 роках **позивач не зверталася за отриманням орендної плати** та зловживає своїм правом, штучно позбавляє орендаря можливості виконати наявний обов'язок зі сплати орендної плати) є **безпідставними**, бо товариство відповідно до вимог ч. 1 ст. 537 ЦК **мало можливість сплатити орендну плату шляхом унесення грошових коштів на депозит нотаріуса**, нотаріальної контори, якщо не знало, куди відправляти кошти на виконання договір-ного зобов'язання.

Тож у цій справі Верховний Суд залишив у силі рішення судів попередніх інстанцій про розірвання договору оренди землі.

Депозит нотаріуса – право чи обов'язок?

Натомість у постанові від 10.03.2021 у справі № 541/386/19 (ЄДРСР, реєстр. № 95616408) Верховний Суд уже не такий категоричний. Він зазначає, що з дати відкриття спадщини після смерті орендодавця на виконання положень ст. 148¹ ЗК позивач повинен був повідомити відповідача про прийняття ним спадщини та про перехід до нього та іншого спадкоємця прав та обов'язків за договором оренди.

Дотримання вищевказаних дій для власника, до якого перейшло право власності на земельну ділянку, є важливим етапом, спрямованим на виплату орендної плати за укладеним до переходу права власності договором.

Оскільки позивач не вчинив указаних дій, а орендар не мав інформації про спадкоємців орен-

додавця, до яких перейшли права та обов'язки останнього, **відповідач з незалежних від нього причин був позбавлений можливості виконати обов'язок із виплати орендної плати.**

Доказів про звернення до відповідача з вимогою про сплату орендної плати та повідомлення про перехід прав та обов'язків за договором оренди позивач не надав.

Водночас матеріали справи свідчать, що з позовом про стягнення орендної плати спадкоємець звернувся до суду 21.02.2019, **після отримання від орендаря листа** від 23.01.2019 про можливість отримання орендної плати за 2017 та 2018 роки.

Отже, цей лист свідчить **про відсутність у діях орендаря наміру ухилитися від виконання обов'язків щодо сплати орендної плати.** Лист разом із позовною заявою було долучено до матеріалів справи саме позивачем.

***Звертаємо увагу!** Унесення боржником грошей або цінних паперів, належних кредитору, на депозит нотаріуса на підставі ст. 537 ЦК є правом, а не обов'язком боржника.*

Отже, у цій справі Верховний Суд дійшов висновку, що **несплата орендної плати в разі відсутності даних про орендодавця і невнесення грошових коштів на депозит не може тлумачитись як систематична несплата орендної плати і бути підставою для розірвання такого правочину.**

Водночас наразі дуже мало нотаріусів береться за отримання коштів на депозит. Вони часто відмовляють у прийнятті грошей на депозит, мотивуючи це відсутністю технічної можливості, недостатністю чи недосконалістю поданих орендарем документів або вказуючи іншу причину. А ті, хто погоджується, правлять за свої послуги чималу суму.

Сплата орендної плати поштовим переказом

Ще один варіант, який використовують орендарі для виконання свого обов'язку зі сплати орендної плати у разі, коли орендодавець не звертається у визначений строк за належними йому коштами, – це поштовий переказ орендної плати.

Нормативне регулювання цієї опції здійснюють:

- Закон від 06.12.2019 № 361-IX «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»;
- Закон від 05.10.2017 № 2155-VIII «Про електронні довірчі послуги»;
- Закон від 05.04.2001 № 2346-III «Про платіжні системи та переказ коштів в Україні»;
- Закон від 21.06.2018 № 2473-VIII «Про валюту і валютні операції»;
- Закон від 04.10.2001 № 2759-III «Про поштовий зв'язок» (далі – Закон № 2759);
- Правила надання послуг поштового зв'язку, затверджені постановою КМУ від 05.03.2009 № 270 (далі – Правила № 270);
- Порядок пересилання поштових переказів, прийнятих від юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, затверджений наказом АТ «Укрпошта» від 25.06.2021 № 709 (далі – Порядок № 709).

Однак цей варіант має низку недоліків.

Перший нюанс. Відповідно до п. 29 Правил № 270 **поштові перекази до моменту вручення їх одержувачам є власністю відправників.**

Згідно з п. 3.6 Порядку № 709 у разі неможливості виплати одержувачу внутрішній поштовий переказ зберігається на пошті місця призначення протягом одного місяця з дня його надходження. За письмовою заявою відправника/одержувача строк зберігання цього переказу може бути продовжений (за додаткову плату) до двох місяців із дня надходження його до об'єкта поштового зв'язку.

А відповідно до ч. 7 ст. 18 Закону № 2759 **у разі неможливості вручити адресатам поштові відправлення (поштові перекази) вони повертаються відправникам.** Коли ж неможливо

вручити адресатам та відправникам поштові перекази, вони зберігаються в об'єктах поштового зв'язку протягом шести місяців із дня їх приймання.

Тож, якщо орендодавець з якихось причин не отримає поштовий переказ, орендар навряд чи зможе довести, що він належним чином виконав свій обов'язок зі сплати орендної плати. Адже власник цих коштів не зміниться – ним залишається орендар.

Другий нюанс. Це призначення платежу при поштовому переказі, вірніше, його відсутність. Так, реквізити поштових переказів визначено в п. 42–53 Правил № 270. Серед них немає призначення платежу, тобто інформації про платіжні документи, на підставі яких перераховуються кошти отримувачу. Тож, якщо орендодавець не визнаватиме отримані кошти саме як орендну плату за користування землею, орендарю буде важко це заперечувати.

Саме так трапилося і в указаній вище справі № 541/386/19 (див. попередній розділ). Верховний Суд зауважив, що суд апеляційної інстанції безпідставно взяв до уваги копії квитанцій про направлення грошових коштів позивачеві, оскільки з їх аналізу неможливо встановити призначення платежів.

Заради справедливості варто зазначити, що в деяких справах суди все-таки приймають поштові перекази як належні докази сплати орендарем орендної плати. Це відбулось у справі № 390/380/19 (див. постанову від 09.04.2020, ЄДРСР, реєстр. № 88749624), і дуже показово, що Верховний Суд погодився із відповідними висновками нижчих інстанцій.

Тож, аби переконати суд, що орендар ужив усіх можливих заходів для отримання орендодавцем орендної плати, цим варіантом напевно не варто нехтувати.

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.



ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ



Зрозуміло, що орендареві доцільніше в договорі закріпити безготівкову форму розрахунків або передбачити перерахування орендної плати на картковий рахунок орендаря. Адже після перерахування коштів на банківський рахунок звинуватити орендаря у несплаті орендної плати ніхто не зможе.

Якщо ж з якихось причин цей варіант неприйнятний, а орендодавець не з'являється за отриманням орендної плати, радимо не сподіватися, що якось минеться, а діяти активно:

- 1) відправити орендну плату поштовим переказом;
- 2) унести гроші на депозит нотаріуса, якщо переказ повернеться.

В останньому випадку слід керуватися ст. 537 ЦК, ст. 85 Закону від 02.09.1993 № 3425-XII «Про нотаріат» та гл. 21 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5. Таке внесення визнається законодавцем належним виконанням боржником своїх зобов'язань за договором, тому надалі для орендаря не буде негативних наслідків (розірвання договору, нарахування пені тощо).

За умови доведення факту, що орендар учинив усі залежні від нього дії для виконання свого обов'язку зі сплати орендної плати, суд навряд чи ухвалить рішення про розірвання договору оренди землі.

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 ЖИТТЄВО
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!