УДК 347.65+347.235

Едуард Волков,

аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін
Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна

ІСТОТНЕ ПОРУШЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ УСПАДКОВАНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

У статті досліджується правова природа спадкування орендованої земельної ділянки. Виявлено низку недоліків тлумачення поняття «систематичне невиконання обов'язків» щодо істотного порушення договору другою стороною, що призводить до розірвання договору оренди успадкованої земельної ділянки.

Ключові слова: спадкування земельної ділянки, договір оренди, розірвання договору, орендна плата, спадкоємець, систематичність, повторність.

Постановка проблеми. У разі наявності у складі спадкової маси земельної ділянки виникають певні особливості в порядку прийняття та оформлення спадщини, які не охоплюються нормами спадкового права. Розгляд питань спадкування орендованої земельної ділянки вимагає окремого дослідження в контексті розгляду і характеристики правовідносин, що виникають у процесі істотного порушення договору другою стороною, що призводить до розірвання договору оренди успадкованої земельної ділянки.

Вибір тематики наукової статті зумовлений відсутністю належного теоретичного обґрунтування набуття права власності на орендовану земельну ділянку при спадкуванні. Поза увагою залишаються питання розірвання договору оренди успадкованої земельної ділянки. Це викликає потребу проведення комплексного дослідження наявних проблем щодо виявлення правової природи орендованої земельної ділянки при спадкуванні та практичних проблем, з якими стикається спадкоємець, розриваючи договір оренди земельної ділянки.

Суть дослідження спадкування орендованої земельної ділянки полягає в наявності недоліків правого регулювання і протиріч у співвідношенні конкретних правових норм чинного цивільного та земельного законодавства.

Загальні положення інституту права власності на землю та окремі аспекти спадкування земельних ділянок розглядалися в дослідженнях В. І. Андрейцева, С. Н. Бритвин, О.А. Вівчаренка, І.І. Каракаша, Т.О. Коваленко, Н. С. Кузнецової, П. Ф. Кулинича, С. Н. Мизров, А. М. Мірошниченко, В. Л. Мунтяна, В. В. Носіка, О. А. Підопригори, О.О. Погрібного, З. В. Ромовської, В. І. Семчика, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Є. О. Суханова, Ю. С. Шемшученка, М. В. Шульги, В. І. Янчука та ін.

Мета цієї статті полягає в теоретичній розробці проблематики спадкування орендованої земельної ділянки, а саме з'ясуванні правової природи орендованої земельної ділянки при спадкуванні, виявленні особливостей розірвання договору оренди на земельну ділянку в результаті прийняття спадщини.

Оскільки за ч. 1 ст. 1225 ЦК України об'єктом спадкування є саме право власності на земельну ділянку, то в цьому випадку об'єкт спадкування – права та обов'язки померлого орендаря, а не право користування ділянкою, при цьому право оренди є не об'єктом, а змістом правовідношення.

Вважаємо, що право оренди земельної ділянки включається до спадщини, оскільки воно входить до переліку прав та обов'язків особи, які не входять до складу спадщини за ст. 1219 ЦК України.

Про передання у спадщину земельної ділянки йдеться в ч. 1 ст. 7 Закону України «Про оренду землі», а саме: право на оренду земельної ділянки після смерті фізичної особи – орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, переходить до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та зазначеного Закону.

При цьому у ст. 8-1 право на оренду земельної ділянки державної або комунальної

© Е. Волков, 2016

власності не може бути відчужене її орендарем іншим особам, внесене до статутного капіталу, передане у заставу, крім випадків, передбачених частиною 2 цієї статті.

Тобто використовуються терміни «перехід» та «відчуження», а також «право оренди» і «право на оренду». Законодавець не розмежовує ці два права – оренди та на оренду земельної ділянки. Незалежно від назви сутність цього права за українським законодавством залишається однаковою. Отже, право оренди – це право договірного користування річчю (земельною ділянкою), або інакше – зобов'язальне право. За своєю правовою природою воно має майновий характер, бо стосується майна (а не особи) і виникає на підставі договору. Норма ч. 2 ст. 190 ЦК України говорить, що майнове право мало б визнаватися речовим правом, але існує принципова відмінність між речовими та зобов'язальними правами. Отже, право оренди не можна визначати як речове у розумінні ч. 2 ст. 190 ЦК України, тому не може йтися про його безмежну оборотоздатність [1, с. 122-123]. Треба зазначити, що твердження про речово-правову природу орендних прав, яка хай навіть має обмежений характер, виправдане лише за умови, коли за договором оренди майно передається у володіння та користування. Права наймача (орендаря), які виникають із договору про передання майна лише у користування, мають виключно зобов'язальний характер [2, с. 200]. Таким чином, вважаємо, що право оренди земельної ділянки не є речовим, але успадковується як майнове, договірне (зобов'язальне) право.

Земельні ділянки можуть не лише належати фізичним особам на праві власності, а й перебувати в їх постійному або тимчасовому користуванні.

Згідно зі ст. 1218 ЦК України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. Відповідно до ст. 1220 ЦК України спадщина відкривається внаслідок смерті особи і часом відкриття спадщини є день смерті особи. За змістом положень ст. 1296 ЦК України спадкоємець, який прийняв спадщину, може одержати свідоцтво про право на спадщину, а відсутність такого свідоцтва не позбавляє спадкоємця права на спадщину.

За ст.ст. 629, 651, 653 ЦК України договір є обов'язковим для виконання сторонами й розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до ч. 2 ст. 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

У ст. 31 Закону України «Про оренду землі» наведено перелік підстав для припинення договору оренди землі, а також зазначено, що він може бути припинений і в інших випадках, передбачених законом. Крім того, передбачено, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін; на вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Якщо земельна ділянка перебувала в оренді, то ст. 32 ЗУ «Про оренду» передбачає збереження орендних відносин у разі переходу права власності на земельну ділянку.

Зміст права власності передбачає такі повноваження: володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктом власності. При укладанні договору оренди до орендаря переходить право володіти і користуватися об'єктом власності (наприклад, земельною ділянкою), а право розпоряджатись зберігається за власником. Тому власник може на власний розсуд розпорядитись об'єктом і передати право власності на нього іншій особі.

У разі відчуження орендованого майна до нового власника переходять права та обов'язки орендодавця (ст.ст. 770, 814 ЦК України). Закон України «Про оренду землі» передбачає збереження орендних відносин при переході права власності на земельну ділянку. Зміна власника земельної ділянки (орендодавця) не є підставою для припинення договору оренди землі, що прямо передбачено нормами закону. Таким чином, у договорі оренди може бути замінений як орендар, так і орендодавець. У разі відчуження орендованої земельної ділянки відбувається зміна орендодавця.

У разі спадкування ми маємо ситуацію, коли попередній власник вибуває з орендних відносин, а новий власник зобов'язаний і має право стати орендодавцем за договором оренди. Відповідно до ч. 3 ст. 9 Закону України «Про оренду землі» до нового власника орендованої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

Як зазначалося вище, випадок переходу права на оренду за універсальним правонаступництвом визначений ст. 7 Закону України «Про оренду землі». Отже, при успадкуванні земельної ділянки до спадкоємця переходить не тільки право власності на неї, а й права та обов'язки, які виникли у спадкодавця за договором.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про плату за землю», ст. 288.1 ПК України використання землі в Україні є платним. Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої зе-

мельної ділянки, а платником орендної плати є орендар земельної ділянки.

Згідно з вимогами п. «в» ч. 1 ст. 96 ЗК України, ст. 25 Закону України «Про оренду землі» орендар зобов'язаний своєчасно сплачувати орендну плату.

У ч. 1 ст. 537 ЦК України передбачено, що боржник має право виконати свій обов'язок шляхом внесення належних із нього кредиторові грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса, нотаріальної контори, зокрема, в разі відсутності кредитора чи уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання.

У разі смерті спадкодавця в орендаря земельної ділянки не зникає обов'язок сплачувати орендну плату, але він не має можливості її сплачувати, оскільки йому невідомо, хто саме буде спадкоємцем. У цій ситуації орендар до моменту оформлення спадщини може депонувати належну до виплати орендну плату або виконати свої зобов'язання шляхом внесення суми орендної плати на депозитний рахунок нотаріальної контори для подальшого передання цих коштів спадкоємцям кредитора-орендодавця. В обох випадках спадкоємець зможе отримати всю суму орендної плати одразу після оформлення права на спадщину.

Тобто для припинення договору, в тому числі для його дострокового розірвання, повинні бути підстави. Ці підстави визначаються виключно законодавством (ст. 141 ЗК України, ст. 31 Закону України «Про оренду землі»). Якщо відсутні підстави припинення договору, то він не може бути припинений. Суд ухвалює рішення про припинення, керуючись виключно підставами, визначеними законом.

При цьому договір може бути розірваний за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, установлених договором або законом. У разі розірвання договору в судовому порядку зобов'язання припиняється з моменту набрання рішенням суду про розірвання договору законної сили.

Так, товариство з обмеженою відповідальністю «Данівське» (далі за текстом – ТОВ «Данівське») звернулося до суду з позовом до ОСОБА_8, товариства з обмеженою відповідальністю «Агро-Регіон Козелець» (далі за текстом – ТОВ «Агро-Регіон Козелець») про визнання договору оренди землі недійсним, скасування державної реєстрації речового права і визнання договору оренди землі та додаткової угоди з попереднім орендарем дійсним.

Після смерті ОСОБА_9, згідно зі Свідоцтвом про право на спадщину за заповітом, ОСОБА_8 є спадкоємцем майна, а саме земельних ділянок. Таким чином, до ОСОБА_8 відповідно до положень ч. 1 ст. 1225 ЦК України, п. «г» ч. 1 ст. 81 ЗК України перейшло право власності на зазначені земельні ділянки зі збереженням їх цільового призначення.

Враховуючи викладені обставини та чинність дії укладеного договору оренди землі, ТОВ «Данівське» повинне було продовжувати нараховувати і вносити орендну плату за орендовані в ОСОБА_9 земельні ділянки й після її смерті до належного оформлення спадщини їх спадкоємцем ОСОБА_8. Факт користування ТОВ «Данівське» належними ОСОБА_9 земельними ділянками жодна зі сторін у судовому засіданні не оспорювала.

Вирішуючи питання щодо наявності у діях ТОВ «Данівське» ознак систематичності невиплати орендної плати, суд зважує на таке. Зокрема, за змістом положень з ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі», ст. 141 ЗК України договір оренди землі на вимогу орендодавця може бути достроково розірваний у разі систематичної несплати орендарем орендної плати. Отже, враховуючи викладені обставини, суд вважає, що невиплата ТОВ «Данівське» ОСОБА_8 орендної плати за землю за 2011-2013 роки є систематичним невиконанням відповідачем обов'язків, передбачених договором оренди землі. Таке порушення орендарем умов договору, з огляду на можливість внесення орендної плати лише одноразово в кінці року, на думку суду, є істотним.

Таким чином, позовні вимоги ОСОБА_8 щодо розірвання договору та повернення земельних ділянок є обґрунтованими і підлягають задоволенню [3].

Зауважимо, що положення земельного законодавства, зокрема приписи ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі», ст. 141 ЗК України, не містять вимоги щодо систематичного порушення умов договору в частині несплати орендної плати.

У правовій позиції, викладеній у постанові від 12 грудня 2012 року по справі № 6-146цс12, Верховний Суд України зробив висновок, відповідно до якого розірвання договору оренди землі можливе лише в разі систематичної несплати орендної плати, разове порушення умов договору в цій частині не є підставою для його розірвання [4].

Аналізуючи судову практику, можна дійти висновку, що повторне (вдруге) порушення умов договору оренди землі в частині невиплати орендної плати становитиме систематичність. Прикладом слугує вищерозглянуте судове рішення [3].

Зауважимо, що поняття «систематичність» і «повторність» відрізняються. Тобто

ці поняття помилково тлумачаться як спільне поняття. Відповідно, слід проаналізувати терміни «систематичність» і «повторність».

Окремі вчені вживають термін «неодноразовість» виключно для позначення послідовності дій або моментів бездіяльності як конструктивної ознаки простого складу делікту. Відмінність неодноразовості від повторності вони вбачають у тому, що остання, будучи атрибутом делікту, а не його складу, виступає у ролі кваліфікуючої (обтяжуючої) обставини [5, с. 10].

На думку Т. Гуржій, основна розбіжність між зазначеними термінами полягає в тому, що поняття неодноразовості включає у себе поняття як повторності, так і систематичності. Загальне розуміння поняття «повторність» полягає у вчиненні чого-небудь вдруге, тоді як поняття неодноразовості означає певну послідовність такого роду повторень і є значно ширшим за обсягом [6, с. 87].

Таким чином, найбільш правильною та логічно обґрунтованою видається позиція, згідно з якою неодноразовість розуміється як узагальнююче поняття щодо інших споріднених термінів. Як правило, поняття «повторність вчинків» використовується для позначення двох або більше тотожних вчинків, що є конструктивною ознакою складу делікту [7].

При цьому, як зазначалося, деякі вчені ототожнюють повторність із неодноразовістю. Інші дослідники наділяють її ознаками родового поняття стосовно неодноразовості, систематичності тощо [8, с. 7]. Ці дані свідчать про те, що всі ознаки притаманні швидше для більш загального поняття неодноразовості, тому не можуть характеризувати явище повторності.

Наявна розбіжність думок щодо розуміння повторності вчинків продиктована, перш за все, недоліками її традиційного визначення як двох чи більше тотожних вчинків, адже у такій «редакції» вони повністю збігаються з дефініцією неодноразовості. Між тим фактично повторність – це вчинення чогось вдруге і тільки вдруге. Кожне наступне повторення може вважатися повторенням лише стосовно попереднього випадку і не більше того. Кожен окремий випадок повторності за будь-яких обставин охоплює тільки два розрізнених у часі тотожних випадки.

Виходячи з наведеного, найбільш логічно обґрунтованим і таким, що найповніше відображає внутрішню сутність явища повторності, видається її визначення як окремого випадку неодноразовості, який полягає у послідовному вчиненні особою двох однорідних вчинків. Систематичність вчинків, на відміну від повторності, за визначальну ознаку містить наявність у діянні певної тенденції лінії поведінки винної особи. Ця ознака є якісною характеристикою поняття систематичності. Кількісну ж ознаку переважна більшість авторів залежно від своєї галузевої належності розуміє по-різному.

Підтримуючи Л. Ю. Прогонюка, вважаємо за доцільне визначити поняття неодноразовості, повторності та систематичності: неодноразовість – послідовне вчинення декількох аналогічних дій, які лише у своїй сукупності є конструктивною ознакою складу дисциплінарного проступку; повторність – вчинення дії (бездіяльності) вдруге; систематичність – вчинення означеної дії (бездіяльності) три та більше разів, що свідчить про сталі негативні схильності у поведінці особи [7].

Таким чином, повторна несплата орендної плати за договором оренди земельної ділянки – це несплата вдруге, а систематична несплата орендної плати за договором оренди земельної ділянки можлива тільки у разі, коли це відбувається три та більше разів, зокрема декілька років. Відповідно тільки несплата три та більше разів може стати підставою для розірвання договору за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною.

Підсумовуючи, зазначимо, що, по-перше, право оренди земельної ділянки не є речовим правом, але успадковується як майнове, договірне (зобов'язальне) право; по-друге, при успадкуванні земельної ділянки до спадкоємця переходить не тільки право власності на неї, а й права та обов'язки, які виникли у спадкодавця за договором; по-третє, у контексті істотного порушення договору другою стороною слід відрізняти поняття «систематичність» і «повторність»; по-четверте, несплата три та більше разів може стати підставою для розірвання договору за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору оренди земельної ділянки.

Список використаних джерел:

1. Спасибо-Фатєєва І. В. Відчуження права оренди / І. В. Спасибо-Фатєєва // Вісник Академії правових наук України. – 2010. – № 4. – С. 118–127.

2. Паскевич Ю. В. Правова природа договору найму (оренди) / Ю. В. Паскевич // Науковий вісник Ужгородського національного університету: Серія: Право / гол. ред. Ю. М. Бисага. – Ужгород: Гельветика, 2013. – Вип. 22. Т.1. – Ч. 1. – С. 197–200.

3. Про розірвання договору оренди землі; зобов'язання звільнити земельні ділянки та сплатити орендну плату за час користування ділянками : Рішення Козелецького районного суду Чернігівської області від 12 жовтня 2015 року. Справа № 734/2696/15– ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/52469291.

4. Про перегляд Верховним Судом України ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 26 жовтня 2011 року у справі за позовом ОСОБИ_1 до товариства з обмеженою відповідальністю «Агрофірма імені Шевченка» про розірвання договору оренди землі, стягнення заборгованості з орендної плат : Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 12 грудня 2012 року №6-146цс12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.scourt.gov.ua.

5. Пепеляев С. Г. Общие положения об ответственности налоговых правонарушений / С. Г. Пепеляев // Налоговый вестник. – 2000. – № 3. – С. 11–14.

6. Гуржій Т. Неодноразовість діяння як конструктивного ознака складу адміністративного проступку / Т. Гуржій // Право України. – 2005. – № 9. – С. 86–88.

7. Прогонюк Л. Ю. Зміст та юридичне значення поняття «систематичності» в трудовому праві України [Електронний ресурс] / Л. Ю. Прогонюк // Збірник наукових праць Харківського національного педагогічного університету імені Г. С. Сковороди–2011. – Вип. 17. – С. 56–64. – Серія «Право». – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpkhnpu_pravo_2011_17_10.

8. Караев Т. Э. Повторность преступлений и их квалификация по советскому уголовному праву : автореф. дис. на соискание ученой степени кандидата юрид. наук : спец. 12.00.08 «Уголовное право» / Т. Э. Караев. – М., 1980. – 28 с.

В статье исследуется правовая природа наследования арендованного земельного участка. Выявлен ряд недостатков толкования понятия «систематическое невыполнение обязанностей» относительно существенного нарушения договора другой стороной, что приводит к расторжению договора аренды унаследованного земельного участка.

Ключевые слова: наследование земельного участка, договор аренды, расторжение договора, арендная плата, наследник, систематичность, повторность.

The article examines the legal nature of inheritance of rented land. Revealed a number of shortcomings interpretation of the concept of « systematic dereliction of duty» with respect to a material breach by the other party of the contract, which leads to termination of the lease contract inherited land.

Key words: inheritance of land, lease agreement, breach of contract, rent, heir, regularity, repetition.