



РІШЕННЯ У ЦИВІЛЬНИХ СПРАВАХ

Указ Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)», до якого було внесено зміни Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» і збільшено мінімальний розмір орендної плати до 3 %, має рекомендаційний характер. Він є підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору, а не для автоматичної зміни умов договору оренди та підвищення орендної плати

ПОСТАНОВА

Верховного Суду України від 25 червня 2011 р.

(в и т я г)

У лютому 2010 р. С. звернувся до суду із позовом до товариства з обмеженою відповідальністю сільськогосподарського підприємства «Фермер» (далі — Товариство) про розірвання договору оренди земельної ділянки, стягнення заборгованості з орендної плати, пені, суми з урахуванням індексу інфляції за час прострочення виконання грошового зобов'язання, 3 % річних від простроченої суми.

Позивач мотивував вимоги тим, що його мати Л. 30 вересня 2006 р. уклала з відповідачем договір оренди належної їй земельної ділянки площею 4,95 га строком на сім років зі сплатою на її користь орендної плати в розмірі 1 тис. 200 грн за кожен рік, що відповідно до розрахунку орендної плати, який є невід'ємною частиною договору, становить 1,51 % грошової оцінки земельної ділянки.

3 лютого 2008 р. Л. померла. 22 серпня 2008 р. С. як її спадкоємець отримав свідоцтво про право на спадщину за заповітом на зазначену земельну ділянку, а пізніше — державний акт на право власності на земельну ділянку, про що повідомив Товариство.

Відповідно до п. 2.2 договору оренди та додатку № 1 до нього виплата орендної плати проводиться щороку з 1 січня до 31 грудня. Проте відповідач обов'язку орендаря, визначеного умовами договору оренди, не виконав, орендну плату за 2008—2009 рр. не сплатив.

Вважаючи, що Товариство істотно порушило умови зазначеного договору оренди, оскільки

не виплатило орендної плати, врахувавши те, що мінімальний розмір плати за оренду земельних ділянок Указом Президента України від 19 серпня 2008 р. № 725/2008 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» (далі — Указ Президента № 725/2008) збільшено до 3 %, і пославшись на статті 16, 625, 651 ЦК та ст. 32 Закону від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі — Закон № 161-XIV), позивач уточнив свої вимоги і просив розірвати зазначений договір та стягнути з відповідача на його користь заборгованість з орендної плати в сумі 5 тис. 273 грн 60 коп., пеню в розмірі 1 тис. 57 грн 93 коп., суму з урахуванням індексу інфляції за час прострочення виконання грошового зобов'язання в розмірі 294 грн 6 коп., 3 % річних від простроченої суми в розмірі 86 грн 74 коп., а всього 6 тис. 712 грн 33 коп.

Товариство звернулося до суду із зустрічною позовною заявою до С., треті особи — Новопетрівська сільська рада Магдалинівського району Дніпропетровської області, Магдалинівський районний відділ Дніпропетровської регіональної філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру», про зобов'язання змінити договір.

Вважаючи, що у зв'язку з тим, що право власності на орендовану землю перейшло від Л. до іншої особи — С., обставини, якими керувалися сторони зазначеного договору під час його укладення, істотно змінилися, Товариство

просило зобов'язати С. переукласти (змінити) договір оренди шляхом підписання нового договору оренди, в якому однією зі сторін має бути С.

Магдалинівський районний суд Дніпропетровської області рішенням від 7 квітня 2010 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Дніпропетровської області від 4 листопада 2010 р., позовні вимоги С. задовольнив: розірвав договір оренди земельної ділянки; стягнув із Товариства на користь С. 6 тис. 712 грн 23 коп., з яких: заборгованість із орендної плати — 5 тис. 273 грн, пеня — 1 тис. 57 грн 93 коп., сума з урахуванням індексу інфляції за час прострочення виконання грошового зобов'язання — 294 грн 6 коп. і 3 % річних від простроченої суми — 86 грн 74 коп.; зарахував у рахунок стягнення заборгованості з орендної плати кошти в розмірі 2 тис. 40 грн, перераховані С. грошовим переказом від 6 березня 2010 р. У задоволенні зустрічного позову Товариства районний суд відмовив.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 2 лютого 2011 р. у відкритті касаційного провадження у справі за касаційною скаргою Товариства на зазначені судові рішення відмовив.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодилися суди апеляційної та касаційної інстанцій, задовольняючи позов С. і відмовляючи в задоволенні зустрічного позову Товариства, виходив із того, що відповідач систематично не виконував обов'язків, передбачених статтями 24, 25 Закону № 161-XIV та умовами договору, не сплачував орендної плати за 2008—2009 рр. в установлений договором строк, а виплатив її лише після звернення позивача до суду — у березні 2010 р., без збільшення розміру орендної плати до 3 %, передбаченого Указом Президента № 725/2008, хоча відповідно до п. 2.2 договору розмір орендної плати може корегуватися згідно з індексацією грошової оцінки землі та вимогами чинного законодавства й не може бути меншим від розміру, установленого чинним законодавством. Таким чином, визначаючи розмір заборгованості з орендної плати, суд першої інстанції виходив зі збільшеного Указом Президента № 725/2008 мінімального розміру плати за оренду земельних ділянок — 3 % вартості земельної ділянки.

У заяві про перегляд судового рішення Товариство просило скасувати ухвалу Вищо-

го спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 2 лютого 2011 р. з підстав, передбачених у п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК, та направити справу на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Як приклад наявності зазначеної підстави подання заяви про перегляд Верховним Судом України судового рішення Товариство послалося на ухвали колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України: від 30 січня 2008 р. у справі про стягнення заборгованості за договором земельного паю, пені та відшкодування моральної шкоди; від 21 квітня 2010 р. у справі про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, скасування державної реєстрації та повернення земельної ділянки; від 23 червня 2010 р. у справі про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки, а також на рішення цієї колегії суддів від 9 червня 2010 р. у справі про розірвання договору оренди земельної ділянки.

За результатами розгляду касаційних скарг у цих справах суд касаційної інстанції дійшов висновку, що Указ Президента № 725/2008, яким внесено зміни до Указу Президента України від 2 лютого 2002 р. № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» (далі — Указ Президента № 92/2002) і збільшено мінімальний розмір орендної плати до 3 %, має рекомендаційний характер. Він був виданий після укладення сторонами договору й не є підставою для автоматичної зміни умов договору оренди та підвищення розміру орендної плати з 1,5 до 3 %; таке непідвищення відповідачем розміру орендної плати не може бути підставою для розірвання договору оренди.

Заслухавши суддю-доповідача, Верховний Суд України дійшов висновку, що заява підлягає задоволенню частково з огляду на таке.

Відповідно до ст. 13 Закону № 161-XIV договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Згідно зі ст. 21 цього Закону орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Обчислення розміру орендної

плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Отже, розмір та умови оплати, зазначені в договорі, не можуть суперечити чинному на час укладення договору законодавству.

Відповідно до ч. 2 ст. 23 Закону № 161-XIV орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Пунктом 1 Указу Президента № 92/2002 у редакції, чинній на момент укладення сторонами договору оренди земельної ділянки, визнано одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектору економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 1,5 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

До зазначеного Указу було внесено зміни Указом Президента України № 725/2008 і встановлено розмір орендної плати не менше 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки. Цей Указ набрав чинності з дня опублікування. У ньому немає посилання на те, що його дія поширюється на договори, укладені до набрання ним чинності, а тому змінити розмір орендної плати можна лише за згодою сторін.

З огляду на викладене Указ Президента № 92/2002 із внесеними до нього змінами має рекомендаційний характер. Він є підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору, а не для автоматичної зміни умов договору оренди та підвищення розміру орендної плати до 3 %.

За умовами укладеного між сторонами договору оренди земельної ділянки від 30 вересня 2006 р. орендна плата становить 1 тис. 200 грн за кожен рік, що відповідно до розрахунку орендної плати, який є невід'ємною частиною договору, становить 1,51 % грошової оцінки земельної ділянки.

Таким чином, висновок суду касаційної інстанції при перегляді судових рішень у частині застосування судом першої інстанції при визначенні розміру заборгованості з орендної

плати Указу Президента № 92/2002 у новій редакції зі змінами, внесеними Указом Президента № 725/2008, згідно з якими мінімальний розмір плати за оренду земельних ділянок збільшений до 3 % вартості земельної ділянки, не ґрунтується на вимогах матеріального права. Ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у частині відмови у відкритті касаційного провадження за касаційною скаргою на судові рішення в частині визначення розміру заборгованості з орендної плати, пені, суми з урахуванням індексу інфляції за час прострочення виконання грошового зобов'язання, 3 % річних від простроченої суми та зарахування коштів у рахунок стягнення заборгованості з орендної плати не можна визнати законною.

Разом із тим, задовольняючи позов С. у частині розірвання договору оренди земельної ділянки та відмовляючи в задоволенні зустрічного позову Товариства, суди встановили, що відповідач систематично не виконував обов'язків, передбачених статтями 24, 25 Закону № 161-XIV та умовами договору, не сплачував орендної плати за 2008—2009 рр. в установленний договором строк, а виплатив зазначену плату лише після звернення позивача до суду — у березні 2010 р.

Суд касаційної інстанції, переглядаючи судові рішення в частині вирішення позовних вимог С. про розірвання договору оренди земельної ділянки та зустрічного позову Товариства, правильно застосував норми матеріального права; з'ясував, що передбачених п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК підстав для перегляду судового рішення в цій частині немає.

За таких обставин, керуючись статтями 355, 360³ ЦПК, Верховний Суд України заяву Товариства задовольнив частково: ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 2 лютого 2011 р. в частині відмови у відкритті касаційного провадження за касаційною скаргою Товариства на судові рішення в частині вирішення позовних вимог С. про стягнення заборгованості з орендної плати, пені, суми з урахуванням індексу інфляції за час прострочення виконання грошового зобов'язання, 3 % річних від простроченої суми та зарахування коштів у рахунок стягнення заборгованості з орендної плати скасував, справу в цій частині направив на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Відповідно до ч. 5 ст. 1268 ЦК України незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини.

З'ясувавши, що відповідач у встановленому законом порядку подав нотаріусу заяву про прийняття спадщини, однак свідоцтва про право на спадщину не отримав, суд дійшов помилкового висновку, що спірна частка квартири не належить відповідачу і що його не може бути позбавлено цієї частки на підставі ст. 365 ЦК України

УХВАЛА
колегії суддів Верховного Суду України
від 16 березня 2011 р.
(в и т я г)

У жовтні 2007 р. Л.В. звернулася до суду з позовом до Л.С. про припинення права на частку у спільному майні.

Позивачка зазначила, що їй та її чоловіку Л.Б. на праві спільної сумісної власності належала квартира. Після смерті чоловіка вона прийняла спадщину і стала власником $\frac{3}{4}$ частки квартири. Іншим спадкоємцем після смерті чоловіка є відповідач Л.С. Пославшись на те, що відповідач у квартирі не проживає, витрат на її утримання не несе, житлом забезпечений, а належна йому частка в квартирі є незначною і не може бути виділена в натурі, Л.В. просила припинити частку відповідача в квартирі за умови, що вона сплатить на його користь відповідну грошову компенсацію.

11 грудня 2007 р. Л.В. померла.

Після смерті позивачки у справу вступив її процесуальний правонаступник М., який підтримав позов.

Кіровський районний суд м. Кіровограда рішенням від 24 березня 2010 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Кіровоградської області від 23 червня 2010 р., у позові відмовив.

У касаційній скарзі М., пославшись на порушення судами норм матеріального та процесуального права, просив скасувати зазначені судові рішення і направити справу на новий розгляд до суду першої інстанції.

Заслухавши доповідь судді Верховного Суду України, дослідивши матеріали справи та перевіrivши наведені у скарзі доводи, колегія суддів Верховного Суду України дійшла висновку, що касаційна скарга підлягає задоволенню.

Ухвалюючи рішення про відмову в позові, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, виходив із того, що у відповідача виникло право успадкувати

$\frac{1}{4}$ частку спірної квартири, однак свідоцтва про право на спадщину він досі не отримав і відповідно до ч. 2 ст. 1299 ЦК право власності на спірну частку квартири так і не набув, а тому його право на цю частку не може бути припинено судом.

Однак із такими висновками судів погодитися не можна.

Відповідно до ч. 5 ст. 1268 ЦК незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини.

Суд установив, що спадщина на $\frac{1}{2}$ частку спірної квартири відкрилася 15 травня 2006 р. внаслідок смерті Л.Б. — співвласника квартири. Л.В. прийняла спадщину, одержавши 13 липня 2007 р. відповідне свідоцтво про право на спадщину. Л.С. у встановленому законом порядку подав нотаріусу заяву про прийняття спадщини, однак свідоцтва про право на спадщину не отримав.

Встановивши такі обставини, суд на порушення вимог ст. 212 ЦПК належної оцінки їм не дав і дійшов помилкового висновку, що спірна $\frac{1}{4}$ частка квартири не належить відповідачу і що його не може бути позбавлено цієї частки на підставі ст. 365 ЦК.

Таким чином, суд допустив порушення норм процесуального права, що унеможливило встановлення фактичних обставин, які мають значення для правильного вирішення справи.

Керуючись п. 2 ч. 1 ст. 336, ч. 2 ст. 338, п. 2 ч. 1 ст. 344 ЦПК, колегія суддів Верховного Суду України касаційну скаргу М. задовольнила: рішення Кіровського районного суду м. Кіровограда від 24 березня 2010 р. та ухвалу Апеляційного суду Кіровоградської області від 23 червня 2010 р. скасувала і передала справу на новий розгляд до суду першої інстанції.