

# ВИПЛАТА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ ПРЕДСТАВНИКУ ОРЕНДОДАВЦЯ ЗА ДОВІРЕНІСТЮ ПІДВОДНЕ КАМІННЯ

**Ірина Дмитерко,**  
заступник головного редактора



Непоодинокими є випадки, коли фізичні особи – власники земельних ділянок не мають можливості самостійно отримати орендну плату і змушені залучати для цього довірених осіб. В такій ситуації сільгосп підприємствам важливо, аби виплата орендної плати була здійснена правомірно і належному представнику. Адже в іншому випадку це може бути кваліфіковано як несплата орендної плати, що, своєю чергою, може стати підставою для дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки. Тому далі розглянемо, на що необхідно звернути увагу сільгосп підприємствам при виплаті орендної плати за довіреністю.



Хто може посвідчити довіреність від фізичної особи?

Представництвом є правовідношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити правочин від імені другої сторони, яку вона представляє. Представництво виникає на підставі договору, закону, акта органу юридичної особи та з інших підстав, встановлених актами цивільного законодавства.

Представництво, яке ґрунтується на договорі, може здійснюватися за довіреністю. **Довіреністю є письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами** (ст. 244 Цивільного кодексу України, далі – ЦКУ).

Довіреність особи, яка проживає у населеному пункті, де немає нотаріусів, може бути посвідчена уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування (далі – ОМС). Такі посадові особи не можуть посвідчувати довіреності на право розпорядження нерухомим майном, управління і розпорядження корпоративними правами та довіреності на користування і розпорядження транспортними засобами (абз. 4 ч. 3 ст. 245 ЦКУ, ч. 2 ст. 40 Закону України від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ «Про нотаріат», далі – Закон № 3425).

Крім того, згідно зі ст. 38 Закону № 3425 посвідчувати довіреності мають право консульські установи. Посвідчення довіреностей консулами відбувається за правилами, встановленими законодавством України. Вказані довіреності не потребують консульської легалізації чи проставлення апостилю та викладаються українською мовою. Звісно, такий спосіб посвідчення довіреності не є поширеним, але зважаючи на реалії сьогодення (пандемію, карантин, намагання обмежити спілкування людей) – це може стати в пригоді.

**Отже, довіреність на право отримати орендну плату за земельну ділянку приватної власності може посвідчити нотаріус, посадова особа ОМС та консул.**



Чи можна виплатити орендну плату за довіреністю, виданою нотаріусом іншої країни СНД?

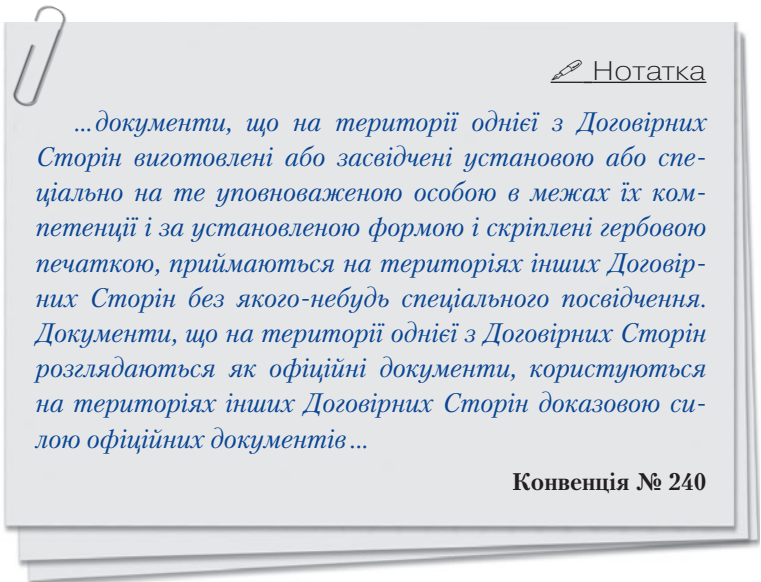
Документи, що видані уповноваженими органами іноземних держав у встановленій формі, визнаються дійсними в Україні в разі їх легалізації, якщо інше не передбачено законом або міжнародним дого-

вором України (ст. 13 Закону України від 23.06.2005 р. № 2709-IV «Про міжнародне приватне право»).

Однак між Україною та країнами СНД, а саме – Російською Федерацією, республіками Молдова, Вірменія, Таджикистан, Білорусь, Туркменістан, Казахстан, Узбекистан, Киргизстан, Азербайджанською Республікою та Грузією підписано Конвенцію про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних і кримінальних справах, ратифіковану із застереженнями Законом України від 10.11.1994 р. № 240/94-ВР (далі – Конвенція № 240). Нею передбачено, що довіреності, видані країною-підписантом Конвенції № 240, не потребують будь-якого іншого засвідчення.

Така сама позиція викладена і в листі Мін'юсту України від 23.06.2011 р. «Про особливості проставлення апостиля на документах, що видані нотаріусами та судами України».

Отже, **сільгосп підприємство має право виплатити орендну плату представнику орендодавця, у якого є довіреність, посвідчена нотаріусом країни-підписанта Конвенції № 240 без проставлення апостиля та іншого засвідчення.**



Чи можна виплатити орендну плату особі, що надала довіреність, посвідчену нотаріусом Росії в Автономній Республіці Крим?

**Ні, не можна.**

Сухопутна територія Автономної Республіки Крим (далі – АР Крим) та міста Севастополя є тимчасово окупованою територією (ст. 3 Закону України від 15.04.2014 р. № 1207-VII «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», далі – Закон № 1207).

Особливий правовий режим на цій території, особливості діяльності державних органів, ОМС, підприємств, установ і організацій в умовах цього режиму, додержання та захисту прав і свобод людини і громадянина, а також прав і законних інтересів юридичних осіб регулюються Законом № 1207.

Правовий режим тимчасово окупованої території передбачає особливий порядок забезпечення прав і свобод громадян України, які проживають на цій території.

Державні органи та ОМС, їх посадові та службові особи, у тому числі і на тимчасово окупованій території, мають діяти лише на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Будь-які органи, їх посадові та службові особи та їх діяльність вважаються незаконними, якщо вони створені, обрані чи призначені у порядку, не передбаченому законом.

Нотаріус – це уповноважена державою фізична особа, яка здійснює нотаріальну діяльність, зокрема посвідчує права (ст. 3 Закону № 3425).

АР Крим – це територія України, відповідно, лише держава Україна може уповноважити нотаріуса на здійснення нотаріальних дій на цій території.

Будь-який акт (рішення, документ), виданий органами та/або особами, обраними/призначеними у не передбаченому законодавством України порядку, є недійсним і не створює правових наслідків (ч. 3 ст. 9 Закону № 1207).

Таким чином, **довіреність, посвідчена нотаріусом Росії на території АР Крим, є недійсною.**

Водночас дійсною є довіреність, засвідчена нотаріусом будь-якого населеного пункту Росії, що не є окупованою територією.



## Які ще особливості виплати орендної плати за землю представнику за довіреністю?

Маючи намір виплатити орендну плату за земельну ділянку представнику за довіреністю, сільгоспідприємству-орендарю **необхідно звернути увагу на повноваження, які передбачені довіреністю для представника, та строк дії довіреності.**

**Щодо повноважень.** Довіреність, за якою може виплачуватися орендна плата, має містити чіткі повноваження представника: «...отримувати грошові кошти, належні довірителю (власнику землі)...» або «отримувати орендну плату за земельну ділянку кадастровий номер \_\_\_\_\_ ...» тощо.

**Щодо строку дії.** Строк довіреності встановлюється у довіреності. Якщо такий строк не встановлений, вона зберігає чинність до припинення її дії. Довіреність, у якій не вказана дата її вчинення, є нікчемною (ст. 247 ЦКУ).

Отже, довіреність обов'язково повинна містити дату її вчинення, а строк дії – не обов'язково.

Зазвичай довіреності все ж таки містять строк дії, тому при виплаті орендної плати необхідно уважно перевірити, чи він не закінчився.

При цьому слід також звернути увагу, що представництво за довіреністю припиняється у разі, зокрема, її скасування особою, яка її видала. Також довіреність припиняється, якщо довіритель помер або оголошений померлим, визнаний недієздатним, безвісно відсутнім або обмеженим у цивільній дієздатності (ст. 248 ЦКУ).

Як бачимо, навіть до закінчення строку дії довіреності її дія може бути припинена. Тому перш ніж виплатити орендну плату представнику за довіреністю, **доцільно перевірити, чи не скасована вона.**

**Довіреності**, посвідчені в нотаріальному порядку (тобто посвідчені нотаріусами та консулами), та довіреності, прирівнювані до нотаріально посвідчених (тобто посвідчені посадовою особою ОМС), **а також відомості про припинення їх дії підлягають обов'язковій реєстрації у Єдиному реєстрі довіреностей** (далі – ЄРД) (п. 2.1 Положення про єдиний реєстр довіреностей, затвердженого наказом Мініюсту від 28.12.2006 р. № 111/5, далі – Положення № 111).

**Реєстратором є нотаріус** (може бути як приватний, так і державний), який має доступ до ЄРД через інформаційну мережу Мініюсту.

Переважна більшість нотаріусів має такий доступ. Натомість посадові особи ОМС (без винятків) та консули (в деяких випадках) не мають такого доступу.

Тому реєстрація в ЄРД довіреностей та відомостей про припинення їх дії здійснюється нотаріусом:

- в разі посвідчення ним довіреності – відразу;
- **в разі посвідчення довіреності посадовими особами ОМС та консулами** (за відсутності доступу до ЄРД) – **за заявою довірителя.** Підпис довірителя на заяві посвідчується посадовою особою ОМС/консулом відразу після посвідчення довіреності. Заява надається нотаріусу особисто довірителем або його представником (п. 2.2 Положення № 111).

Отже, в разі посвідчення довіреності посадовою особою ОМС/консулом, який не має доступу до ЄРД, власник земельної ділянки (його представник) має віднести довіреність та заяву до нотаріуса для реєстрації в ЄРД.

Відповідно до п. 3.2 Положення № 111 **інформація з ЄРД видається на письмовий запит** будь-яких фізичних та юридичних осіб **у вигляді скорочених витягів.** За перевірку справжності довіреності за даними ЄРД, не пов'язану з вчиненням нотаріальних дій, з видачею про це скороченого витягу **стягується плата у розмірі двадцяти п'яти гривень п'ятдесяти копійок** (п. 4 наказу Мініюсту від 28.12.2006 р. № 111/5).

Отже, **в разі необхідності виплати орендної плати представнику орендодавця, який діє за довіреністю, сільгоспідприємству доцільно або самостійно отримувати скорочений витяг з ЄРД, або вимагати його надання від представника.** При цьому дата отримання витягу має бути максимально наближена до дати виплати орендної плати.