

# ОСОБЛИВОСТІ ВИПЛАТИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ДІТЯМ – ВЛАСНИКАМ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**Ірина Висіцька,**

адвокат, партнер Адвокатського об'єднання  
«Адвокатська фірма «Єфімов та партнери»



## МОЖЛИВІСТЬ СПАДКУВАННЯ ОРЕНДОВАНОЇ ЗЕМЛІ ДІТЬМИ

Як правило, діти отримують земельну ділянку у власність в результаті її спадкування.

**Спадкування** – це перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців) (ст. 1216 Цивільного кодексу України, далі – ЦКУ).

**Спадкоємцями** за заповітом і за законом можуть бути фізичні особи, які є живими на час відкриття спадщини, а також особи, які були зачаті за життя спадкодавця і народжені живими після відкриття спадщини (ч. 1 ст. 1222 ЦКУ). У першу чергу право на спадкування за законом ма-

ють діти спадкодавця, у тому числі зачаті за життя спадкодавця та народжені після його смерті (ст. 1261 ЦКУ). Згідно з ч. 1 ст. 1225 ЦКУ право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення.

**Отже, як малолітні, так і неповнолітні особи можуть спадкувати земельну ділянку, що перебуває в оренді. При цьому така ділянка незалежно від часу прийняття спадщини дітьми належить їм з часу відкриття спадщини (тобто з дня смерті спадкодавця).**

## ЦИВІЛЬНА ДІЄЗДАТНІСТЬ ДИТИНИ

Згідно зі ст. 25 ЦКУ кожна фізична особа з моменту народження і до моменту смерті має здатність мати цивільні права та обов'язки (цивільну правоздатність).

 Нотатка

*Цивільна дієздатність фізичної особи – це її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання.*

ч. 2 ст. 30 ЦКУ

ночас через психологічну незрілість вона не здатна повною мірою усвідомлювати значення своїх дій і керувати ними. Внаслідок цього **законом обмежено дітей у цивільній дієздатності**. Тобто, маючи можливість набути цивільні права та обов'язки, дитина з огляду на вік самостійно не може реалізувати таку можливість.

Саме тому законодавство містить механізм представництва, який передбачає, що одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчиняти правочин від імені другої сторони, яку вона представляє (ч. 1 ст. 237 ЦКУ). Для дитини набуття цивільних прав та обов'язків здійснюється **через законних представників**.

Згідно зі ст. 242 ЦКУ законними представниками є батьки, усиновителі, опікуни, піклувальники або інші встановлені законом особи, які мають повну цивільну дієздатність.

**Дитина як фізична особа з моменту народження також має цивільну правоздатність. Вод-**

При цьому чим старша дитина, тим більше у неї життєвого досвіду та знань, відповідно, обсяг дієздатності теж має зростати. З огляду на це, закон поділяє дітей на дві вікові категорії з наданням їм різного обсягу цивільної дієздатності:

- ✓ діти віком до 14 років;
- ✓ діти віком від 14 до 18 років.

**Діти віком до 14 років** визнаються малолітніми особами та мають часткову цивільну дієздатність (ч. 2 ст. 6 Сімейного кодексу України, далі – СКУ, ст. 31 ЦКУ). Вони самостійно можуть вчиняти дрібні побутові правочини, а також реалізовувати особисті немайнові права на результати інтелектуальної, творчої діяльності, що охороняються законом.

Іншу частину прав та обов'язків малолітні особи можуть отримати лише внаслідок участі у правочині їх законних представників.

Якщо ж правочин, який вчинено малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності, не схвалений законними представниками, то такий правочин є нікчемним (ч. 2 ст. 221 ЦКУ). Тобто визнання його недійсним судом не вимагається. Водночас на вимогу заінтересованої особи суд може визнати такий правочин дійсним, якщо буде встановлено, що він вчинений на користь малолітньої особи.

**Наприклад, малолітня особа, яка успадкувала земельну ділянку, не може підписати договір оренди або додаткову угоду до такого договору оренди. Це є неправомірним. Від її імені це може зробити лише її законний представник.**

При цьому в преамбулі договору необхідно зазначити як ПІБ дитини, так і те, що в її інтересах діє представник, зазначивши ПІБ представника. В реквізитах договору – аналогічно всі дані про дитину (ПІБ, свідоцтво про народження, індивідуальний податковий номер (далі – ІПН)) та її представника (ПІБ, паспортні дані, ІПН).

**Діти віком від 14 до 18 років** є неповнолітніми

особами та мають неповну цивільну дієздатність (ч. 2 ст. 6 СКУ, ст. 32 ЦКУ). Тому додатково до перелічених вище прав вони можуть самостійно:

- ➔ розпоряджатися своїм заробітком, стипендією або іншими доходами;
- ➔ бути учасником (засновником) юридичних осіб, якщо це не заборонено законом або установчими документами юридичної особи;
- ➔ укласти договір банківського вкладу (рахунку) та розпоряджатися вкладом, внесеним на своє ім'я (грошовими коштами на рахунку).

Всі інші правочини неповнолітня особа вчиняє за згодою законного представника. Якщо ж правочин вчинено без такої згоди, то на підставі ст. 204 ЦКУ він є правомірним до моменту, поки суд не визнає його недійсним (ч. 2 ст. 222 ЦКУ).

**Наприклад, неповнолітня особа може підписати договір оренди землі чи додаткову угоду самостійно, але за наявності згоди законного представника.**

В такому разі згоду представника варто отримати письмово окремим документом або в самому документі зробити застереження, що він укладається за його згодою. Зазвичай таке застереження роблять в кінці договору, під ним представник має поставити свій підпис.

Таким чином, **внаслідок посередництва законних представників діти набувають той обсяг прав і обов'язків, який вони не можуть набути самостійно.**

При цьому для малолітніх осіб він більший, а для неповнолітніх – менший. А **законні представники набувають прав і обов'язків не для себе, а для дітей від їх імені.** Стороною договору оренди землі (в т. ч. у разі спадкування прав на орендовану земельну ділянку) є саме дитина, і вона має отримувати орендну плату.

## ПОДАТКОВИЙ НОМЕР ДЛЯ ДИТИНИ

Оскільки отримувачем орендної плати є дитина, то вона є платником податку, а сільгосп-підприємство – орендар – податковим агентом.

Податковий агент при сплаті податку на доходи фізичних осіб згідно з пп. 14.1.180 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) на підставі п. 51.1 та пп. «б» п. 176.2 ПКУ зобов'язаний заповнити та подати до органів ДПС податковий розрахунок сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь

фізичних осіб, і сум утриманого з них податку (далі – ф. № 1ДФ). Одним із обов'язкових реквізитів цієї форми є відомості про реєстраційний номер облікової картки платника податків (далі – податковий номер). У ф. № 1ДФ при виплаті орендної плати за земельну ділянку, яка на праві власності належить дитині, вказується її податковий номер (хоча фактично гроші може отримувати законний представник).



### ДОВІДКОВО

Платник податків незалежно від віку має здійснити дії щодо своєї реєстрації в Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків (далі – ДРФОПП) та отримати податковий номер (ст. 70 ПКУ). Процедура реєстрації фізичних осіб у ДРФОПП деталізована в Положенні про реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків, затвердженому наказом Міністерства фінансів від 29.09.2017 р. № 822 (далі – Положення № 822).

Так, для отримання податкового номера малолітньою дитиною (до 14 років) один із батьків (усиновитель, опікун, піклувальник) має подати свідоцтво про народження дитини та документ, що посвідчує його особу (п.4 розділу VII Положення № 822). Якщо свідоцтво про народження дитини видане не українською мовою, необхідно подати засвідчений в установленому порядку переклад такого свідоцтва.

Якщо малолітні особи залишились без піклування батьків та стосовно них не прийнято рішення про встановлення опіки (піклування), документи на проведення реєстрації подаються представником органу опіки і піклування. Неповнолітня дитина, яка вже отримала паспорт, може вчинити такі дії як особисто, так і через законного представника.

Якщо дитина малолітня – то (хоча вона є отримувачем орендної плати) грошові кошти отримуватиме її законний представник. Такий представник може звернутися в банківську установу, відкрити рахунок на ім'я дитини, зазначити реквізити рахунку в договорі оренди (додатковій угоді). В такому разі орендна плата буде перераховуватись безпосередньо на рахунок дитини (реквізити рахунку слід зазначити в договорі чи додатковій угоді до нього).

Якщо дитина неповнолітня – вона може самостійно (за згодою представника) відкрити банківський рахунок і отримувати на нього орендну плату. Або самостійно (за згодою представника) отримувати орендну плату безпосередньо в касі підприємства. Також відкрити банківський рахунок на ім'я неповнолітньої дитини або отримувати гроші в касі за неї може її законний представник.

### ЧИННІСТЬ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

За загальним правилом, у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця, а перехід права власності на орендовану земельну ділянку не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі (ст. 770 ЦКУ, ч. 1 ст. 148<sup>1</sup> Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), ч. 4 ст. 32 Закону України від 06.10.1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі», далі – Закон № 161).

Таким чином, якщо в договорі оренди землі зазначено, що у разі смерті орендодавця договір припиняється, то такий договір є припиненим на дату його смерті. А якщо це не зазначено або прямо передбачено, що при переході права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у т. ч. в порядку спадкування) договір не змінюється і не припиняється, то смерть орендодавця не впливає на його чинність і зміст. Він продовжує діяти у тій самій редакції, що підписана із померлим орендодавцем.

### НЕОБХІДНІСТЬ ПОВІДОМЛЕННЯ ОРЕНДАРЯ

Відповідно до ч. 5 ст. 31 Закону № 161 особа, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в оренді, **протягом одного місяця** з дня державної реєстрації такого права зобов'язана повідомити про це орендаря в порядку, визначеному ст. 148<sup>1</sup> ЗКУ.

У повідомленні новий власник має вказати:

- ✓ кадастровий номер (за наявності), місце розташування та площу земельної ділянки;
- ✓ ПІБ спадкоємців – фізичних осіб;

- ✓ своє місце проживання, поштову адресу;
- ✓ платіжні реквізити (якщо договором передбачено безготівкову сплату орендної плати).

Повідомлення надсилається орендарю земельної ділянки рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Якщо спадкоємців декілька, таке повідомлення має надіслати кожен з них.

Від імені малолітньої дитини повідомлення підписує та направляє її законний представник,

а неповнолітня особа може це зробити самостійно або також через представника.

### ЧИ ПОТРІБНА ДОДАТКОВА УГОДА?

Згідно з ч. 1 ст. 526 ЦКУ зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

У разі прийняття спадщини дитиною і набуття нею прав власності на земельну ділянку має місце заміна сторони у зобов'язанні. Тобто новий власник набуває прав і обов'язків орендодавця на підставі самого факту прийняття ними спадщини.

Тому **орендар вправі користуватися такою землею на підставі договору, укладеного зі спадкодавцем, без необхідності укладення додаткової угоди про заміну сторони орендодавця.**

Законодавство визначає умови, за яких укладан-

ня додаткової угоди є обов'язковим. Так, це необхідно, якщо:

- ▶ про це прямо вказано в договорі оренди земельної ділянки (ст. 32 Закону № 161);
- ▶ сторони бажають внести такі зміни до договору (ст. 148<sup>1</sup> ЗКУ).

Водночас зміна власника земельної ділянки зазвичай викликає потребу зміни реквізитів для сплати орендної плати.

А якщо спадкоємців декілька, то потрібно ще визначити розподіл орендної плати між ними. Тому вважаємо, що ці та інші питання **доцільно врегулювати шляхом підписання додаткової угоди до договору оренди землі**, аби для кожного з учасників подальший алгоритм взаємовідносин був прозорим та зрозумілим.

***Оскільки зі сторони орендодавця виступатимуть діти, то виникає закономірне питання: які документи вони (їх представники) мають надати для укладання та підписання додаткової угоди?***

У цій ситуації орендарю доцільно оглянути оригінали та отримати копії таких документів:

- **свідоцтво про право на спадщину** – для того аби пересвідчитись у факті переходу до дітей права власності на земельну ділянку. Якщо спадкоємців декілька – таке свідоцтво має бути на кожного;
- **свідоцтва про народження дітей** або їх паспорти – при досягненні ними 14-річного віку (для підтвердження особи спадкоємця, а також для перевірки правової підстави представництва (якщо представник – мати або батько));
- за потреби – документ, на підставі якого відбулось усиновлення, встановлена опіка чи піклування (для перевірки правової підстави представництва);
- **документ, що посвідчує особу законного представника** (паспорт громадянина України, паспорт громадянина України для виїзду за кордон, тимчасове посвідчення громадянина України тощо). Якщо прізвище чи ім'я представника не збігається з відповідними відомостями у документах, що підтверджують його родинний зв'язок із дитиною-спадкоємцем, варто попросити надати документ щодо зміни прізвища/імені. Наприклад, якщо матір дитини перебуває в іншому зареєстрованому шлюбі, слід вимагати надання свідоцтва про шлюб, аби з'ясувати дошлюбне прізвище матері та пересвідчитись, що саме вона зазначена у свідоцтві про народження дитини.
- **документ, що засвідчує реєстрацію дитини у ДРФОПП.**

Якщо ви передплатили журнал «АгроPRO» через ДП «ПРЕСА», зверніться до редакції по відкриття доступу до «Кабінету передплатника» за телефонами:

(067) 878-51-32, (095) 142-66-89