

Зинаида КОЗЮК, редактор юридического направления



КАК ВЛИЯЕТ ВСЕУКРАИНСКАЯ НДО НА АРЕНДНУЮ ПЛАТУ

Для кого эта статья: для землевладельцев и землепользователей, у которых по договору арендная плата исчисляется в процентах от нормативной денежной оценки (далее – НДО) земельного участка.

Из этой статьи вы узнаете: влияет ли автоматически общенациональная (всеукраинская) НДО сельхозземель за пределами населенных пунктов (далее – всеукраинская НДО) на размер арендной платы по заключенным договорам аренды земли, обязательно ли из-за этого вносить изменения в договор, кто заинтересован больше во внесении изменений – арендатор или арендодатель.

По этой теме см. также «БАЛАНС-АГРО», 2019, № 1-2, с. 31; № 4, с. 2; № 5, с. 6, 9.

Суть вопроса

В конце прошлого года во исполнение постановления КМУ от 07.02.18 г. № 105 была проведена всеукраинская НДО, утвержденная приказом Минагрополитики от 16.11.18 г. № 552 и введенная в действие с 01.01.19 г. Данные всеукраинской НДО внесены в Государственный земельный кадастр (далее – ГЗК), и изготовление извлечения из технической документации об НДО отдельного земельного участка (далее – извлечение) осуществляется исходя из всеукраинской НДО.

Сейчас не будем говорить о законности ввода в действие всеукраинской НДО с 01.01.19 г., так как это довольно глубокая тема. Да и вообще лучше всего решить споры на эту тему может суд. Но, пока не отменено действие всеукраинской НДО, возьмем за основу то, что ее данные внесены в ГЗК и применяются Госгеокадастром для изготовления извлечений.

Изменение НДО вызвало шквал вопросов от сельхозпредприятий, арендующих или предоставляющих в аренду земельные участки, в частности:

- Влияет ли утверждение всеукраинской НДО на условие договора аренды земли о размере арендной платы?
- Как рассчитывать арендную плату в этом году – на основании договора или актуального извлечения, изготовленного по данным всеукраинской НДО?
- Обязательно ли вносить изменения в договор и уточнять в договоре величину НДО земельного участка, приведенную в извлечении на основании всеукраинской НДО?

Рассмотрим все по порядку.

Арендная плата – по условиям договора

Прежде всего отметим, что эта тема касается ситуаций, когда размер арендной платы в договоре установлен в процентах от НДО земельного участка. Если же арендная плата определена в постоянной денежной сумме, то проведение НДО никоим образом не повлияет на ее размер.

Размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю **устанавливаются с согласия сторон** и фиксируются **в договоре аренды земельного участка** (кроме сроков внесения платы за земли государственной и коммунальной собственности, но в этой консультации о них не будет идти речь) (ст. 21 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли», далее – Закон № 161). То есть основополагающим документом, в котором излагаются все правила определения размера и условия уплаты арендной платы, является **договор аренды** земельного участка.

Не забывайте об индексации арендной платы! Индексация НДО и арендной платы – это разные вещи. То есть, когда в вашем договоре прямо не указано на непроведение индексации арендной платы, ее обязательно нужно индексировать. Это предусмотрено ст. 21 Закона № 161. Детальнее о тонкости индексации читайте в «БАЛАНС-АГРО», 2018, № 34, с. 3; № 44, с. 26.

Чтобы выяснить, как всеукраинская НДО может повлиять на ваши арендные отношения, нужно тщательно изучить условия конкретного договора. Приведем несколько правил, которые теперь нужно соблюдать арендаторам и арендодателям.

Правило 1. Основное – руководствуемся условиями договора. Автоматического изменения величины арендной платы не было. **Условия договора**, в том числе об арендной плате, **по взаимному соглашению сторон**. В ином случае спор подлежит решению в судебном порядке (ст. 23, 30 Закона № 161). То есть до **момента внесения изменений** в договор (добровольного или принудительного) опираться надо **на условия договора**, увеличивать или уменьшать арендную плату самостоятельно нет оснований.

Пример 1

В договоре прописано следующее: «Арендная плата составляет 3 % НДО земельного участка, которая на дату заключения договора равна 100 тыс. грн. Размер арендной платы – 3 тыс. грн. Арендная плата не подлежит индексации».

Проведение **всеукраинской НДО не приведет к ее автоматическому применению** до таких правоотношений. При определении размера арендной платы арендатор руководствуется условиями конкретного договора, а оснований для самостоятельного увеличения или уменьшения платы у него нет. И так, в этой ситуации арендная плата должна составлять 3 тыс. грн. (без добавления индекса инфляции, ведь это прямо предусмотрено договором).

Правило 2. Сменное. Как было указано, арендные отношения сторон регулируются условиями договора. Поэтому иногда таким договором может прямо предусматриваться, что наступление определенных обстоятельств приводит к корректировке арендной платы без заключения дополнительного соглашения.

Пример 2

В договоре сказано: «Арендная плата составляет 5 % НДО земельного участка, которая на дату заключения договора равна 200 тыс. грн. Размер арендной платы – 10 тыс. грн. Арендная плата не подлежит индексации». Но далее условиями предусмотрено: «Размер НДО земельного участка, указанный в договоре, **не является постоянным и может изменяться** в случае проведения новой НДО». Или в обязанности арендатора включено следующее: «Для расчета арендной платы **арендатор обязан ежегодно заказывать официальные**

сведения (справку/извлечение) об НДО земельного участка».

В таком случае условиями договора допускается исчисление арендной платы исходя из новой НДО. И так, проведение **всеукраинской НДО повлияло** на такие правоотношения. В этом году арендатору нужно получить актуальное извлечение и на его основании рассчитать арендную плату без внесения изменений в договор.

Пример 3

Договором установлено: «Арендная плата составляет 3 % НДО земельного участка».

В этой ситуации стороны не зафиксировали точный размер НДО участка на момент заключения договора. Узнать величину НДО можно только путем заказа извлечения. Таким образом, в этом году арендная плата будет исчисляться на основании данных всеукраинской НДО.

Итак, проведение всеукраинской НДО не означает автоматического изменения заключенных договоров аренды. Прежде всего нужно руководствоваться условиями договора. Если договором предусмотрено, что проведение новой НДО, в частности всеукраинской, влияет на размер арендной платы, то даже без внесения изменений в договор рассчитывать арендную плату нужно по извлечению (в этом году изготавливается по данным всеукраинской НДО). В ином случае для исчисления арендной платы стороны не должны руководствоваться извлечением этого года. Только после внесения изменений в договор и установления арендной платы согласно последним показателям НДО земельного участка стороны могут использовать данные извлечения.

Внесение изменений в договор

Изменение договора совершается **в той же форме, что и договор**, который изменяется (ст. 654 Гражданского кодекса, далее – ГК).

Договор аренды земли заключается **в письменной форме** и **право аренды** подлежит **государственной регистрации** согласно Закону от 01.07.04 г. № 1952-IV «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» (далее – Закон № 1952). Внесение изменений в договор оформляется **дополнительным соглашением** к договору, которое подписывается сторонами и регистрируется

в Государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее – Госреестр прав).


Согласно ст. 653, 654 ГК Законами № 161 и № 1952 изменения в договор аренды земли должны быть зарегистрированы в Госреестре прав и **вступают в силу с момента их государственной регистрации.**

Если достигнуть взаимного согласия не удалось, то заинтересованная сторона имеет право обратиться в суд для внесения изменений в договор по решению суда. Тогда изменения вступят в силу **со дня вступления в законную силу решения суда** об изменении договора, если в таком решении не установлен другой срок (ч. 3 ст. 653 ГК, ч. 5 ст. 188 Хозяйственного кодекса).

Итак, внесение изменений в договор и уточнение величины арендной платы исходя из новой НДО **выгодно:**

- **собственнику земли – арендодателю**, если по извлечению размер НДО земельного участка больше по установленному договору;
- **арендатору** – если по извлечению размер НДО земельного участка меньше указанного в договоре.


В каждой ситуации целесообразно заказать извлечение и проверить, выгодно ли сторонам вносить изменения в договор. Также можно использовать иной способ расчета арендной платы (см. далее).

 **Можно ли не использовать всеукраинскую НДО в случае аренды частных земель?**

Чтобы не ломать голову над расчетами из-за из-

менения НДО в случае аренды частных земель, можно установить арендную плату в **фиксированном размере** – в гривнях. Ведь для частных земель необязательно использовать процент от НДО. Определение конкретной денежной суммы (например, 5 000 грн.) решите вопрос с ошибочным (проблемным) расчетом арендной платы. А из-за влияния инфляционных процессов можно добавить индексацию арендной платы.

Помните! Для государственных и коммунальных земель вряд ли удастся установить арендную плату в постоянном размере. Ведь по типовому договору аренды земли арендная плата таких земель устанавливается в процентах от НДО земельного участка (постановление КМУ от 03.03.04 г. № 220).

 **Как быть с арендной платой за земли государственной и коммунальной собственности? Для них тоже не надо принимать во внимание всеукраинскую НДО?**

Налоговики и распорядители таких земель считают, что применять всеукраинскую НДО нужно сразу без внесения изменений в договор. Однако здесь действуют аналогичные нормы Закона № 161. Для определения размера арендной платы стороны руководствуются условиями **заключенного договора аренды земли** и только **после внесения в него изменений** могут осуществлять другой расчет. Единое условие – размер арендной платы не может быть меньше, чем размер земельного налога (п. 288.5 Налогового кодекса).

ВЫВОДЫ



Чтобы выяснить, применяется ли к арендным отношениям всеукраинская НДО, необходимо тщательно изучить договор аренды земельного участка. По общему правилу нужно руководствоваться условиями договора. Только после внесения изменений в договор в части установления арендной платы по последним показателям НДО земельного участка стороны могут использовать данные извлечения за 2019 год. Изменения в договор вносятся с взаимного согласия сторон путем заключения дополнительного соглашения и его регистрации в Госреестре прав. При наличии спора он подлежит решению в суде.

Внесение изменений в договор и уточнение размера арендной платы исходя из новой НДО, в зависимости от ее величины, выгодно как собственнику земли – арендодателю (если по извлечению размер НДО земельного участка больше, чем договорный), так и арендатору (если по извлечению размер НДО меньше, чем указанный в договоре).

Если же договор предусматривает возможность корректировки величины НДО без внесения изменений или обязанность ежегодно заказывать извлечение, то, выплачивая арендную плату в этом году, арендатор должен руководствоваться данными извлечения.