***Ирина САМСОНЕНКО**, юрист*

МОЖЕТ ЛИ РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ БЫТЬ МЕНЬШЕ 3 % НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ?

Можно ли в договоре аренды земель сельхозназначения устанавливать арендную плату в размере меньшем, чем 3 % нормативной денежной оценки (далее – НДО), как это предусмотрено Указом Президента 02.02.02 г. № 92/2002 (далее – Указ № 92)? Может ли госрегистратор отказать в регистрации права аренды, если арендная плата установлена в меньшем размере?

Да, в договоре аренды земель сельхозназначения можно устанавливать арендную плату в размере меньшем, чем 3 % от НГО. Поясним подробнее.

Арендная плата является одним из существенных условий договора аренды земли. Стороны договариваются о ее размере и прописывают его в договоре (ст. 21 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли», далее – Закон № 161). При установлении размера арендной платы необходимо учитывать, что:

- для земель **государственной или коммунальной формы собственности** правила установлены на законодательном уровне п. 288.5 Налогового кодекса (далее – НК) и Типовым договором аренды земли, утвержденным постановлением КМУ от 03.04.04 г. № 220 (далее – Типовой договор). Размер платы определяется в процентах от НДО земельного участка, а годовая сумма платежа не может быть меньше размера земельного налога, рассчитанного согласно пп. 288.5.1 НК, и не должна превышать 12 % НДО;
- для земель **частной формы собственности** не установлены ограничения в выборе шкалы и предельного размера. То есть разрешается выбирать любой размер и формат арендной платы.

Отметим, что минимальный размер платы за земли государственной и коммунальной формы собственности сегодня не равняется 3 % НДО, как это ранее предусматривал Указ № 92. Плата может быть меньше или больше 3 % НДО. **Для земель частной собственности стороны определяют размер арендной платы самостоятельно, без каких-либо ограничений**.

Напомним, согласно Указу № 92 одна из приоритетных задач развития аграрного сектора экономики – повышение уровня социальной защиты сельского населения, в частности путем введения платы за аренду земельных участков сельхозназначения, земельных долей (паев) в размере не меньше 3 % стоимости земельного участка, земельной доли (пая) и постепенного увеличения этой платы в зависимости от результатов хозяйственной деятельности и финансово-экономического состояния арендатора. В данной норме речь не идет об обязательном установлении арендной платы на уровне не менее 3 % НДО.

Важный нюанс: в связи с тем что формулировка в Указе № 92 прописана нечетко, нередко возникают спорные ситуации. Как показывает судебная практика, суды часто встают на сторону арендаторов и отказывают арендодателям в удовлетворении их требования признать договор недействи-

тельным на том основании, что арендная плата должна составлять не менее 3 % НДО.

Такой вывод, к примеру, сделал Верховный Суд в своем постановлении от 10.06.19 г. (ЕГРСР, рег. № 82491930). В данном споре суды всех инстанций, включая Верховный Суд, были **не на стороне арендодателей**, которые пытались признать договор аренды земельного участка недействительным из-за несоответствия его условий об арендной плате требованиям Указа № 92.

В судебном решении отмечается, что несоответствие размера арендной платы, определенного сторонами по взаимному согласию, размеру, предусмотренному Указом № 92, не служит основанием для признания договоров недействительными, поскольку стороны могут изменить эти условия в порядке, прописанном в самом договоре. Кроме того, анализ норм Указа № 92 свидетельствует о том, что требование об установлении арендной платы в размере не менее 3 % стоимости земельного участка не является императивной нормой, которая изменяет или дополняет основной специальный нормативный акт – Закон № 161.

Аналогичное мнение содержится в постановлении Верховного Суда от 18.05.20 г. (ЕГРСР, рег. № 89345634), в котором указано, что согласно ст. 23 Закона № 161 арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, пересматривается по соглашению сторон. А **Указ № 92 носит рекомендательный характер.**

Из вышесказанного следует, что Указ Президента не может регулировать или изменять нормы, установленные законом, размер, форма и сроки внесения арендной платы за землю определяются исключительно сторонами договора (т. е. применять вышеупомянутую норму о 3 % необязательно). Следовательно, у госрегистратора **нет оснований для отказа** в регистрации права аренды в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество, если стороны предусмотрели размер арендной платы менее 3 % НДО.

Если госрегистратор все же откажет в регистрации права аренды по такому основанию, отказ можно обжаловать в административном порядке, подав жалобу в Минюст или его территориальные органы либо обратившись в суд. Как обжаловать неправомерные действия госрегистратора прав, см. в «БАЛАНС-АГРО», 2020, № 26, с. 19.