

Оксана ЛИТВИН, юрист



КАК ИНДЕКСИРОВАТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ, КОТОРАЯ НЕ ВЫПЛАЧИВАЛАСЬ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ?

Сельхозпредприятие два года подряд не выплачивало арендную плату, поскольку арендодатель умер в 2018 году, а его наследник только в 2020 году оформил права собственности на земельный участок. Теперь сельхозпредприятие желает погасить долг перед новым собственником земельного участка и выплатить ему арендную плату за два прошлых года. По условиям договора арендная плата составляет 8 тыс. грн в год и подлежит индексации, но порядок ее проведения в договоре не прописан. Как проиндексировать арендную плату за предыдущие годы?

Если условиями договора механизм индексации не установлен, рассчитать арендную плату можно следующим образом:

- **способ 1** – за календарный год;
- **способ 2** – за фактический год.

Рассмотрим каждый из них подробнее.

Способ 1. Рассчитаем арендную плату, исходя из показателей индексов инфляции за 2019 и 2018 годы (104,1 и 109,8 соответственно):

- за 2019 год:

$$8\ 000 \text{ грн} \times 1,041 = 8\ 328 \text{ грн};$$

- за 2018 год:

$$8\ 000 \text{ грн} \times 1,098 = 8\ 784 \text{ грн}.$$

Всего к выплате за два предыдущих года – **17 112 грн.**

Напомним! В отличие от индексации нормативной денежной оценки земельного участка арендная плата индексируется отдельно ежегодно, а не кумулятивно.

Способ 2. Берем период с месяца получения земельного участка в пользование до месяца через год. Например, право аренды возникло в августе. Фактический год пользования – с августа по июль. Для исчисления индекса инфляции за фактический год придется собственноручно перемножить ежемесячные индексы. Расчет выглядит следующим образом:

- за период с августа 2018 года по июль 2019-го индекс инфляции составляет 109,1 %, поэтому сумма равняется 8 728 грн (8 000 грн x 1,091);

- за период с августа 2019 года по июль 2020-го индекс инфляции составляет 102,4 %, поэтому сумма равняется 8 192 грн (8 000 грн x 1,024).

Всего к выплате за два предыдущих года – **16 920 грн.**

Важно! Для обоих способов берутся индексы инфляции за прошлые периоды, ведь они так и публикуются. Узнать величину инфляции в будущем периоде невозможно. Поэтому выбрать придется один из приведенных выше способов.

ИТОГИ ОТ РЕДАКЦИИ

Мы неоднократно отмечали, что **индексировать арендную плату с учетом индексов инфляции нужно обязательно**, если иное не предусмотрено договором (ст. 21 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли»). Для того чтобы не проводить индексацию, в договор следует включить следующее условие: «Арендная плата не подлежит индексации». Иначе придется обязательно увеличить сумму арендной платы на индекс инфляции.

Идеальная ситуация, когда договор содержит алгоритм проведения такой индексации. Но на практике это делают единицы. Поэтому **рекомендуем** воспользоваться одним из предложенных нами способов. Поскольку договор не регулирует этот вопрос, выбрав любой способ расчета, вы ничего не нарушите. Напротив, проиндексируете арендную плату так, как предусмотрено законодательством и условиями договора.

Если арендатор выплачивает арендную плату наличностью, арендодатель проставляет свою подпись в отдельной расходной ведомости или от-

дельном кассовом ордере (п. 27 Положения о ведении кассовых операций в национальной валюте в Украине, утвержденного постановлением Правления НБУ от 29.12.17 г. № 148). А вот в случае выплаты в безналичной форме стороны вообще могут не контактировать.

Чтобы арендатор оградил себя от будущих споров с арендодателем, **рекомендуем** для каждого из

способов выплаты арендной платы получить от арендодателя **расписку** с текстом о согласовании рассчитанной суммы без каких-либо возражений, например, следующим: «Согласен с расчетом арендной платы за 2018 и 2019 годы, которая с учетом индексации составляет 16 920 грн. Претензий к расчету не имею. Возражений в будущем относительно индексации выплаты не буду выдвигать».

ф. СП-1

Державний комітет зв'язку та інформатизації України



А Б О Н Е М Е Н Т

газету
На журналі

35304
(індекс видання)

Баланс-Агро
(найменування видання)

Кількість комплектів

1

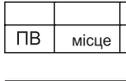
на 2021 рік по місяцях

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Куди: _____
(поштовий індекс) (адреса)

Кому: _____
(прізвище, ініціали)

ДОСТАВНА КАРТКА-ДОРУЧЕННЯ



газету
На журналі

35304
(індекс видання)

Баланс-Агро
(найменування видання)

Кількість комплектів

1

на 2021 рік по місяцях

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Вартість приймання передплати 16,80 грн.

Вартість передплати 4704 грн. 00 коп.

Вартість переадресування _____ грн. _____ коп.

поштовий індекс _____

код вулиці _____

місто/ село _____

область _____

район _____

вулиця _____

буд. _____ корп. _____ кв. _____

Прізвище, ініціали _____