

ЧТО ГРОЗИТ АРЕНДАТОРУ ЗА УСТАНОВЛЕНИЕ СУБАРЕНДНОЙ ПЛАТЫ БОЛЬШЕЙ, ЧЕМ АРЕНДНАЯ?

Сельхозпредприятие планирует передать арендованный им земельный участок в субаренду и хочет установить субарендную плату в большем, нежели арендная, размере. Разрешено ли это? Если нет, то какие последствия ждут арендатора?

Все зависит от того, о какой форме собственности идет речь. Для коммунальной/государственной собственности запрещено устанавливать больший размер, а для частной – никаких ограничений. Объясним подробнее.

Коротко напомним основные принципы субаренды земли:

- это производное право пользования чужим земельным участком;
- основано на договоре между арендатором и субарендатором;
- типовой формы договора не установлено;
- нотариальное удостоверение не требуется;
- право субаренды подлежит регистрации в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (далее – Реестр прав);
- субаренда возникает, если это разрешено условиями договора аренды или получено письменное согласие арендодателя (произвольной формы);
- срок пользования ограничивается сроком аренды;

- прекращение аренды приводит к прекращению субаренды.

То есть для субаренды действуют правила, установленные для договоров аренды земельного участка. Итак, прежде всего нужно тщательно изучить договор аренды, чтобы понимать, что ждет субарендатора.

Помните! Договор субаренды заверяется у нотариуса исключительно с согласия сторон. Право субаренды возникает после его госрегистрации в Реестре прав (ст. 8 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли», ст. 4 Закона от 01.07.04 г. № 1952-IV «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»).

Запрет на установление субарендной платы большего размера, нежели арендная плата, **предусмотрен для земель государственной/коммунальной собственности** (п. 288.6 Налогового кодекса, далее – НК). Конечно, арендатору это не выгодно. Но, поскольку нормы НК распространяются на земельные участки государственной и коммунальной собственности, необходимо придерживаться этого правила.

А вот частному сектору можно выдохнуть. Для частных земель такое ограничение не введено. Арендатор может установить субарендную плату большую, нежели арендная. Хотя налоговая и старается применять указанное ограничение ко всем формам собственности, но это не правомерно.

Штраф за такое «нарушение» НК не предусмотрен. Поэтому со стороны налоговой арендатору ничего не угрожает (ОИР, категория 111.07).

Впрочем, такие действия относительно субаренды государственной/коммунальной земли можно трактовать как несоблюдение в момент совершения сделки стороной (сторонами) требований ст. 203 Гражданского кодекса (далее – ГК), в частности условия договора противоречат актам действующего законодательства. Как следствие – признание по решению суда договора субаренды недействительным/ничтожным (ст. 215 ГК).

Обратиться в суд с иском может любое заинтересованное лицо (ч. 5 ст. 216 ГК), в том числе налоговая или прокурор.

Признание договора субаренды ничтожным приведет к возврату всех прав и обязанностей, которые им предусмотрены, к начальной точке (двусторонняя реституция). То есть арендатор должен вернуть плату, полученную по договору субаренды, а субарендатор – земельный участок. Субарендатор – единщик четвертой группы не будет иметь оснований относить полученную с такого участка сельхозпродукцию к собственно выращенной.

Для избежания таких последствий стороны субаренды земельного участка государственной/коммунальной собственности не должны устанавливать размер субарендной платы выше, чем арендная. Разницу между этими суммами лучше оформить в виде подарка или безвозвратной финансовой помощи.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К КОНКУРСУ «ЛУЧШИЙ БУХГАЛТЕР УКРАИНЫ – 2021»

1. Включаются ли в общую сумму дохода при расчете доли сельхозтоваропроизводства взносы учредителей сельхозпредприятия для увеличения дополнительного капитала?

- А. Нет, не включаются.
- Б. Да, включаются.
- В. Не включаются при условии, что сумма взноса превышает 100 тыс. грн.

2. Можно ли вернуть средства со счета в системе электронного администрирования НДС на текущий счет плательщика НДС?

- А. Нет, средства с электронного счета нельзя вернуть на текущий счет, они могут быть перечислены только в бюджет.
- Б. Да, средства можно вернуть на текущий счет, подав приложение 4 к декларации по НДС.
- В. Да, средства можно вернуть, подав в налоговый орган заявление в произвольной форме.

3. Можно ли установить в договоре субаренды плату большую, чем в договоре аренды земель частной собственности?

- А. Нет, нельзя. Такой договор может быть признан недействительным.
- Б. Да, можно.
- В. Можно, если это предусмотрено договором аренды.



1. А.
2. Б.
3. В.
Правильные ответы: