

ЩО ЗАГРОЖУЄ ОРЕНДАРЮ ЗА ВСТАНОВЛЕННЯ СУБОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, БІЛЬШОЇ ЗА ОРЕНДНУ?

Сільгосппідприємство планує передати орендовану ним земельну ділянку в суборенду і хоче встановити суборендну плату в більшому, ніж орендна, розмірі. Чи це дозволено? Якщо ні, то які наслідки чекають на орендаря?

Усе залежить від того, про яку форму власності йдеться. Для комунальної/державної власності заборонено встановлювати більший розмір, а для приватної – жодних обмежень. Пояснимо докладніше.

Коротко нагадаємо основні принципи суборенди землі:

- це похідне право користування чужою земельною ділянкою;
- заснована на договорі між орендарем та суборендарем;
- типової форми договору не встановлено;
- нотаріальне посвідчення не вимагається;
- право суборенди підлягає реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр прав);
- суборенда виникає, якщо це дозволено умовами договору оренди або отримано письмову згоду орендодавця (довільної форми);
- строк користування обмежується строком оренди;

- припинення оренди призводить до припинення суборенди.

Тобто для суборенди діють правила, установлені для договорів оренди земельної ділянки. Тож передусім слід ретельно вивчити договір оренди, щоб розуміти, що чекає на суборендаря.

Пам'ятайте! Договір суборенди посвідчується у нотаріуса виключно за згодою сторін. Право суборенди виникає після його держреєстрації в Реєстрі прав (ст. 8 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі», ст. 4 Закону від 01.07.04 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Забора на встановлення розміру суборендної плати, більшого за орендну, **передбачена для земель державної/комунальної власності** (п. 288.6 Податкового кодексу, далі – ПК). Звісно, орендарю це не вигідно. Але, оскільки норми ПК поширюються на земельні ділянки державної та комунальної власності, треба дотримуватися цього правила.

А от приватному сектору можна видихнути. Для **приватних земель** таке обмеження не введено. **Орендар може встановити суборендну плату, більшу** за орендну. Хоча податкова й намагається застосовувати вказане обмеження до всіх форм власності, але це неправомірно.

Штраф за таке «порушення» ПК не передбачено. Тому з боку податкової орендарю нічого не загрожує (ЗІР, категорія 111.07).

Утім, такі дії стосовно суборенди державної/комунальної землі можна трактувати як недотримання в момент учинення правочину стороною (сторонами) вимог ст. 203 Цивільного кодексу (далі – ЦК), зокрема умови договору суперечать актам чинного законодавства. Як наслідок – визнання за рішенням суду договору суборенди недійсним/нікчемним (ст. 215 ЦК). Звернутися до суду із позовом може будь-яка зацікавлена

особа (ч. 5 ст. 216 ЦК), у тому числі податкова або прокурор.

Визнання договору суборенди нікчемним призведе до повернення всіх прав та обов'язків, які ним передбачені, до початкової точки (двостороння реституція). Тобто орендар має повернути плату, отриману за договором суборенди, а суборендар – земельну ділянку. Суборендар – єдинник четвертої групи не матиме підстав відносити отриману з такої ділянки сільгосппродукцію до власно вирощеної.

Для уникнення таких наслідків сторони суборенди земельної ділянки державної/комунальної власності не повинні установлювати розмір суборендної плати вищий за орендну. Різницю між цими сумами ліпше оформити у вигляді подарунку чи безповоротної фінансової допомоги.

ЗАПИТАННЯ ДЛЯ ПІДГОТОВКИ ДО КОНКУРСУ «КРАЩИЙ БУХГАЛТЕР УКРАЇНИ – 2021»



1. Чи включаються до загальної суми доходу при розрахунку частки сільгосптоваровиробництва внески засновників сільгосппідприємства для збільшення додаткового капіталу?

- А. Ні, не включаються.
- Б. Так, включаються.
- В. Не включаються за умови, що сума внеску перевищує 100 тис. грн.

2. Чи можна повернути кошти з рахунка в системі електронного адміністрування ПДВ на поточний рахунок платника ПДВ?

- А. Ні, кошти з електронного рахунка не можна повернути на поточний рахунок, вони можуть бути перераховані тільки в бюджет.
- Б. Так, кошти можна повернути на поточний рахунок, подавши додаток 4 до декларації з ПДВ.
- В. Так, кошти можна повернути, подавши до податкового органу заяву в довільній формі.

3. Чи можна встановити в договорі суборенди плату більшу, ніж у договорі оренди земель приватної власності?

- А. Ні, не можна. Такий договір може бути визнаний недійсним.
- Б. Так, можна.
- В. Можна, якщо це передбачено договором оренди.

Правильні відповіді:
1. А. 2. Б. 3. В.