

Зинаида КОЗЮК, редактор юридического направления



УПЛАТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ: КАК, КОГДА, СКОЛЬКО

Для кого эта статья: для сельхозпредприятий, которые осуществляют или собираются осуществлять платежи по договорам аренды земли.

Из этой статьи вы узнаете: юридические аспекты порядка определения и уплаты арендной платы, внесения изменений в договор.

По этой теме см. также «БАЛАНС-АГРО», 2017, № 17-18, с. 41; № 24, с. 11; № 31, с. 12; № 38, с. 20; № 44, с. 8.

Когда приходит время платить арендную плату за земельные участки, арендаторы начинают сомневаться в правильности своих расчетов и задаются, в частности, следующими вопросами:

- обязательно ли предусматривать размер арендной платы в процентах от нормативной денежной оценки (далее – НДО) арендованного земельного участка;
- каким образом индексируется арендная плата;
- есть ли разница между индексацией НДО и индексацией арендной платы;
- можно ли без внесения изменений в договор аренды платить отличающуюся от указанной арендную плату (в большем размере);
- как осуществить безналичный перерасчет арендной платы, если условиями договора это не предусмотрено?

Ответы на эти и другие вопросы, а также примеры формулировок условий договора вы найдете в нашей консультации.

Основное об арендной плате

Бесплатно пользоваться землей по договору аренды никак не получится. Арендная плата является одним из обязательных элементов договора (ст. 15 Закона от 06.10.98 г. № 161-ХIV «Об аренде земли», далее – Закон № 161). Но на определении сторонами суммы арендной платы дело не заканчивается, ведь в договоре относительно платы нужно уточнить еще ряд моментов, а именно:

- порядок индексации;
- способ и условия расчетов;
- сроки и порядок внесения;

- периодичность и основания пересмотра;
- ответственность за неуплату.

Обычно к наполнению договора в части арендной платы стороны относятся достаточно легкомысленно, ведь частных лиц, как правило, интересует только ее размер и срок уплаты. А другим аспектам они не уделяют достаточно внимания, беря, например, стандартные условия Типового договора аренды, форма которого утверждена постановлением КМУ от 03.03.04 г. № 220 (далее – Типовой договор).

Затем у сельхозпредприятия-арендатора возникают вопросы о правильности расчета арендной платы, а относительно индексации вообще ничего не понятно. К тому же налоговики любят во время проверок доначислять налоги и сборы из-за ошибок в расчете арендной платы и непроведенной индексации. Не забываем и об арендодателе, которого можно потерять.

Поэтому **советуем** внимательнее подходить к составлению договора аренды земли, особенно в части арендной платы. В дальнейшем дадим практические советы относительно изложения таких условий в договоре аренды земельного участка частной собственности (государственные органы вряд ли согласятся идти на уступки и указывать нетиповые условия).

Размер арендной платы

Частные субъекты **свободно договариваются о размере** арендной платы и, при достижении согласия, фиксируют его в договоре аренды. Для них не установлены ни минимальный, ни максимальный размер или постоянная сумма. Обычно на определенной территории размер аренды при-

близительно одинаков. Впрочем, если конкретный земельный участок очень ценен или желателен для сельхозпредприятия (выгодно расположен или очень плодородный), то понятно, что его собственнику предложат заключить договор аренды на более выгодных условиях, увеличив размер арендной платы по сравнению с другими.

Кроме того, **не обязательно брать для расчета платы процент от НДО** земельного участка. В случае аренды частных земель для удобства исчисления суммы к уплате удобнее использовать фиксированную сумму. Это условие договора может быть сформулировано следующим образом: «Арендная плата по договору составляет 5 000 (пять тысяч) гривен 00 коп.».

На практике много лет арендную плату определяют в процентах от НДО участка. Это выгодный размер для арендодателя. Стоимость земли постоянно увеличивается, инфляционные показатели растут, а общегосударственные процессы не проходят бесследно. Поэтому, установив арендную плату в процентах от НДО, при увеличении такой оценки вырастет и сумма процента, что будет означать актуальный расчет с арендодателем.

Например, договор аренды земли заключен в 2010 году. Арендная плата составляет 3 % НДО земельного участка, которая на дату заключения составляла 150 000 грн. Поэтому арендодатель получал 4 500 грн. (150 000 x 3 %). В 2017 году проведена новая оценка этого земельного участка и рассчитана новая НДО – 180 000 грн. Поэтому теперь по тем же условиям договора (изменения не вносились) арендодатель должен получать 5 400 грн. (180 000 грн. x 3 %).

Помните! Предельные размеры арендной платы установлены только для государственных и коммунальных земель п. 288.5 Налогового кодекса (далее – НК). Размер платы определяется в договоре аренды, но годовая сумма платежа не может быть меньше размера земельного налога, рассчитанного согласно пп. 288.5.1 НК, и не может превышать 12 % НДО. То есть имеются рамки, выйти за которые нельзя.

 **Как уплатить арендную плату в большем размере, чем предусмотрено договором?**

Правильным будет **внести изменения в договор** аренды земли. Правда, почти никто этого

не делает. Ведь **арендная плата – это платеж**, какой арендатор должен уплатить арендодателю за пользование землей **по договору аренды** (п. 288.4 НК, ст. 21 Закона № 161). От размера арендной платы зависит размер налогов и сборов, которые сельхозпредприятие должно уплатить в бюджет. Логично, что государство не против уплаты налогов в большем размере, да и от арендодателя нет претензий (их и не будет, потому что он только рад получить больше средств), поэтому и арендатору за это ничего не будет.

Впрочем, с юридической точки зрения, без внесения изменений в договор у арендатора нет оснований платить больше аренды. Поэтому, чтобы соблюдать букву закона, в договор нужно внести изменения.

Еще один возможный **вариант** – предоставление арендодателю нецелевой благотворительной помощи (пп. 170.7.3 НК) в размере до 2 470 грн. (в 2018 году), тогда она не облагается НДФЛ и военным сбором, или подарка на сумму до 930,75 грн., который также не будет облагаться налогом (пп. 165.1.39 НК) (см. на с. 9 этого номера).

Формы арендной платы

Арендная плата взимается в следующих формах (ст. 22 Закона № 161):

- **денежная;**
- **натуральная.**

Если стороны согласовали денежную форму платы, то в договоре указываются способы ее внесения (наличностью, на счет в банке, на карточку и т. п.). К денежной форме относится как устойчивая сумма средств (1 тыс. грн.), так и определенный процент от НДО участка (5 % НДО).

При желании арендодателя получать плату **в натуральной форме** в договоре фиксируют перечень, количество или долю продукции, которая получается с земельного участка, качественные показатели продукции, место, условия, порядок и сроки поставки. При этом расчет в натуральной форме должен соответствовать денежному эквиваленту стоимости товаров **по рыночным ценам** на дату внесения арендной платы (ст. 22 Закона № 161). Однако на практике продукцию, которую выдают в расчет арендной платы, оценивают по себестоимости. Поэтому не будет ошибкой предусмотреть в договоре другой способ оценки, в частности по себестоимости (подробнее см. на с. 23 этого номера).

Для точности исчисления натуральной формы выплаты лучше подробнее прописать такой порядок. Можно даже совместить обе формы, предусмотрев, что при оплате аренды может быть исполь-

зована или денежная, или натуральная форма. Например, условия можно сформулировать следующим образом (см. **образец 1**):

ОБРАЗЕЦ 1

<...>

4.1. Арендная плата по договору составляет 4 000 (четыре тысячи) грн.

4.2. Стороны договорились, что выплата арендной платы осуществляется в денежной или натуральной форме. При отсутствии обращения арендодателя используется денежная форма. Арендная плата выплачивается ежегодно до 20 декабря на карточный счет арендодателя, указанный в п. 9.1 Договора.

4.3. При желании арендодателя получить арендную плату в натуральной форме он должен подать арендатору заявление произвольной формы не позднее чем за два месяца до предельного срока выплаты. Заявление должно содержать вид желаемой сельхозпродукции, место, условия, порядок и сроки поставки. Выдача сельхозпродукции происходит на складе арендатора по его юридическому адресу. Расчет в натуральной форме должен соответствовать денежному эквиваленту стоимости товаров по рыночным ценам на дату внесения арендной платы».

<...>

Напомним, до 12.05.15 г. существовала еще одна форма арендной платы – **отрабочная**, которая заключалась в предоставлении услуг арендодателю как расчета за пользование его землей. Имейте в виду, что заключенные до того договоры аренды с отрабочной формой являются **действующими** и будут таковыми до истечения срока их действия. Вносить изменения в договор в части формы платы нет необходимости.

Важно! Относительно аренды земель государственной и коммунальной собственности установлено ограничение. Для них расчеты осуществляются исключительно в денежной форме (ст. 22 Закона № 161). Размер платы устанавливается в процентах от НДО земельного участка (п. 9 Типового договора).

Индексация арендной платы

Исчисление размера арендной платы осуществляется **с учетом индексов инфляции, если иное не предусмотрено договором** (ст. 21 Закона № 161). Многие не понимают, что это значит, поэтому объясним этот момент.

Прежде всего нужно различать индексацию НДО (ст. 289 НК) и индексацию арендной платы. Ин-

дексация НДО предусматривает, что Госгеокадастр ежегодно рассчитывает величину коэффициента индексации НДО земель, исходя из индекса потребительских цен за предыдущий год (п. 289.2 НК). До 15 января служба информирует ГФС, собственников земли и землепользователей о такой индексации. Обычно это происходит путем размещения официального письма с данными индексации на собственном веб-сайте (land.gov.ua).

Впрочем, норма ст. 21 Закона № 161 говорит не об этом, а об индексации арендной платы. Поэтому **НДО индексируется отдельно по данным, предоставленным Госгеокадастром, а арендная плата – по индексу инфляции, если иное не предусмотрено договором.**

Имейте также в виду, что законодательством не определен конкретный механизм индексации. Стороны могут самостоятельно установить желаемый механизм, расписав подробно, на какой индекс, как и когда индексируется арендная плата. Кроме того, в случае индексации арендной платы нужно понимать, какой период брать для расчета – календарный год или год пользования землей (индексы инфляции приводятся помесячно и в целом на календарный год). Условия договора можно прописать, например, следующим образом (см. **образец 2**):

ОБРАЗЕЦ 2

<...>

4.1. Арендная плата составляет 3 % НДО земельного участка и вносится арендатором в денежной форме на расчетный счет арендатора, указанный в п. 8 Договора (адрес и реквизиты сторон).

4.2. Арендная плата платится арендодателю за год, начиная с даты регистрации права аренды.

4.3. Арендная плата подлежит индексации. Индексация осуществляется арендатором путем умножения размера, определенного п. 4.1 Договора, на коэффициент индексации, который рассчитывается как произведение индексов инфляции за период с августа прошлого года по июль текущего года (фактический год пользования землей).

<...>

Из такой формулировки четко понятно, за какой период брать индексы инфляции и как индексировать арендную плату. И даже если в заключенном договоре не прописан подробно порядок индексации, арендатор должен индексировать арендную плату. Логично делать это в вышеприведенном порядке (за календарный год пользования землей), но, если до этого вы брали календарный год, не страшно. Если со стороны арендодателя не будет замечаний, то и незачем волноваться.

? *Как рассчитать размер арендной платы, если в договоре он определен в процентах от НДО и указано, что арендная плата подлежит индексации, или вообще ничего не сказано?*

Необходимо действовать следующим образом:

- узнать НДО участка из выписки об НДО земельного участка (взять старый или заказать актуальный через Публичную кадастровую карту);
- проиндексировать НДО собственноручно (если выписка старая) или взять конечную сумму из выписки (если выписка получена в 2018 году и он содержит индекс за этот год);
- согласно условиям договора аренды исчислить установленный процент от общего размера оценки;
- согласно норме Закона № 161 и условиям договора увеличить эту сумму арендной платы на индекс инфляции. Полученная сумма и будет арендной платой, подлежащей уплате арендодателю.

А если условиями договора установлен размер платы в постоянной денежной сумме, то эта сумма будет индексироваться только на индекс инфляции, если иное не предусмотрено договором.

В каждом конкретном случае сначала следует изучить условия договора. Как видим, для арендатора легче, когда арендная плата не индексируется, но не забывайте, что такое исключение индексации должно быть прямо предусмотрено договором.

Подведем итог: от индексации НДО никуда не деться, если по договору арендная плата исчисляется исходя из НДО – индексировать ее нужно по данным Госгеокадастра. А индексации арендной платы можно избежать, предусмотрев в договоре следующее условие: «Арендная плата не подлежит индексации». Иначе арендатор должен индексировать сумму арендной платы на индекс инфляции или указать в условиях желаемый механизм индексации.

К сведению! Сводная таблица индексов инфляции за каждый месяц и год размещена на официальном веб-сайте Госстата (ukrstat.gov.ua) или Минфина (minfin.gov.ua).

Способ и условия расчетов, внесения платы

В договоре нужно четко предусмотреть способ расчета (наличный через кассу сельхозпредприятия, безналичный) и условия его осуществления (частично или полностью всю сумму, лично или через представителя и т. п.).

Чтобы защитить арендатора от недобросовестного арендодателя, который избегает получения арендной платы лично в кассе, рекомендуем ему включить в договор следующее условие:

«4.5. Арендная плата выплачивается путем безналичного перечисления суммы, определенной в п. 4.1 Договора, на карточный счет арендодателя, указанный в п. 9 Договора. Подтверждением оплаты аренды является документ из банка (квитанция и т. п.)».

Тогда сельхозпредприятие-арендатор осуществит перечисление средств на карточный счет, выполнив условия уплаты арендной платы по договору. Необходимости в дополнительной проверке факта получения средств нет: от банка поступит подтверждение перечисления средств. К тому же такой способ сэкономит время, особенно если в один период осуществляется выплата по всем договорам аренды.

? Как быть с договорами, которые заключались много лет назад и по которым предусмотрено только личное получение арендной платы через кассу предприятия?

При желании перечислять средства безналичным способом на карточку арендодателя лучше внести изменения в такой договор. Но это лишняя трата денег и времени. Поэтому, если договором не предусмотрена личная выдача платы через кассу как исключительный способ (так и указано, что это является единственным/исключительным способом), то правомерно после получения воле-

изъявления арендодателя (заявления) выплатить ее на его карточку.

То есть сельхозпредприятие должно иметь основания для изменения порядка уплаты средств за аренду. Таким основанием будет **заявление произвольной формы собственника земли (см. образец 3, он доступен к загрузке на сайте компании в анонсе этого номера)**. Арендатор, руководствуясь таким заявлением, исполнит обязанности по договору, перечислив арендную плату на карточный счет арендодателя.

Следует знать! Среди оснований для прекращения права аренды имеется систематическая неуплата арендной платы (ч. 1 ст. 141 Земельного кодекса). Систематической считаются две и более неуплаты. Прекращение аренды происходит или с согласия сторон, или через суд. Инициировать процесс прекращения права пользования может одна из сторон (арендатор или арендодатель).

Относительно государственной и коммунальной земли опять сделано **исключение**: порядок уплаты арендной платы за такие земли определяется согласно НК (ежемесячными платежами в равных частях).

ОБРАЗЕЦ 3

Председателю ФХ «Рассвет»
Ильченко О. Д.
Жмоненко Н. Л.

Заявление

Прошу осуществлять выплату причитающейся мне арендной платы по договору аренды земли от 01.04.14 г. № 36/14, по которому я являюсь арендодателем, а ФХ «Рассвет» – арендатором, путем безналичного перечисления средств на мой карточный счет. Реквизиты приводятся:

- ПАТ КБ «ПриватБанк», ЕГРПОУ 22223333, МФО 303030, получатель Жмоненко Николай Леонидович, расчетный счет 14141414141414, номер карточки 5168 6868 6161 0000.

27.08.18 г. (подпись) Н. Л. Жмоненко

Пересмотр арендной платы

Арендная плата за земельные участки частной собственности пересматривается **исключительно с согласия сторон** (ч. 1 ст. 23 Закона № 161). Кроме того, основания для начала дискуссии по пересмотру платы стороны могут установить в договоре. Например, по Типовому договору стороны согласовывают периодичность пересмотра платы, но только при наступлении определенных обстоятельств, а именно:

- изменение условий хозяйствования, предусмотренных договором;
- повышение цен и тарифов, изменение коэффициентов индексации;
- ухудшение состояния арендованной земли не по вине арендатора (предоставляются подтверждающие документы).

Приведенные основания являются обязательными при заключении договора аренды государственных

и коммунальных земель и не подлежат корректировке, ведь использование Типового договора к ним является обязательным. А вот относительно частной земли стороны имеют больше возможностей, поэтому можно взять за пример основания

из Типового договора или самостоятельно определить основания, при которых арендная плата будет подлежать пересмотру. Сформулировать это можно, например, следующим образом (см. **образец 4**):

ОБРАЗЕЦ 4

<...>

7.2. Размер арендной платы пересматривается сторонами один раз в три года при наличии одного из следующих оснований:

- состояние земельного участка ухудшилось не по вине арендатора;
- индекс потребительских цен за три предыдущих года вырос более чем на 20 %;
- средняя стоимость 1 га земли по данным поселкового совета, где расположен арендованный земельный участок, выросла больше чем на 30 % по сравнению с арендной платой, определенной в п. 4.1 Договора (предоставляется справка поселкового совета или статистические данные).

<...>

Внесение изменений в договор

Напомним, что институт аренды земли существует в Украине уже много лет. Но каждый договор аренды земли имеет свои условия, обязательные к выполнению сторонами. Поэтому внимательно изучайте условия каждого договора, чтобы выявить необходимость уточнения и внесения изменений.

В целом изменение условий происходит **с взаимного согласия сторон** (ст. 30 Закона № 161). Сначала стороны должны попробовать добровольно прийти к знаменателю, который бы устраивал обоим. Когда это не удается, спор переносится в судебную плоскость.

Внесение изменений в договор делается в такой же форме, что и его заключение, то есть в письменной форме, и подлежит регистрации в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество и их обременений (далее – Госреестр прав) (ст. 654 Гражданского кодекса). Подробнее о процессе переговоров между сторонами во

время внесения изменений читайте в «БАЛАНС-АГРО», 2017, № 38, с. 20.

При достижении согласия стороны должны изложить содержание желаемых изменений в форме **дополнительного соглашения** к договору аренды земли, поставить свои подписи, печать и зафиксировать внесение изменений в Госреестре прав (**образец дополнительного соглашения см. на нашем сайте в анонсе этого номера**).

Интересный момент! Любая из сторон имеет право подать документы на внесение изменений в Госреестр прав. Чтобы не было недоразумений, рекомендуем сразу в тексте дополнительного соглашения поручить одной стороне совершить действия, необходимые для регистрации изменений в Госреестре прав относительно права аренды. Стоимость внесения изменений в 2018 году составляет 70 грн. (ч. 5 ст. 34 Закона от 01.07.04 г. № 1952-IV «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»).

ВЫВОДЫ



При заключении договора аренды земли частной собственности стороны имеют больше возможностей, чем когда это касается государственных и коммунальных земель. Использование Типового договора не является обязательным в случае аренды частных земель. Для удобства исчисления размера арендной платы рекомендуем устанавливать ее в постоянной денежной сумме. А при желании поощрить арендодателей к дальнейшему длительному сотрудничеству законным будет предоставление им нецелевой благотворительной помощи в размере до 2 470 грн. (в 2018 году), чтобы она не облагалась НДФЛ и военным сбором, или подарка на сумму до 930,75 грн., которая также не облагается налогом. Любая из сторон договора может предложить внесение изменений в него. Изменения вносятся только по достижении взаимного согласия. Иначе спор решается в судебном порядке. Измененные условия будут иметь юридическую силу с момента их включения в Госреестр прав (если с согласия) или вступления в законную силу решения суда (судебный порядок). ■