

Зинаида КОЗЮК, редактор юридического направления



СУБАРЕНДНАЯ ПЛАТА ПРЕВЫШАЕТ АРЕНДНУЮ: КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ?

Сельхозпредприятие желает передать арендованный земельный участок в субаренду. Можно ли это сделать? Может ли плата за субаренду быть больше, чем арендная?

Порядок передачи земельного участка или его части в субаренду определен ст. 8 Закона от 06.10.98 г. № 161-ХIV «Об аренде земли» (далее – Закон № 161). Арендованный земельный участок разрешается передавать в субаренду, но для этого должно выполняться одно из двух правил:

- договором аренды земли прямо предусмотрено право (разрешение) на передачу арендатором земельного участка в субаренду;
- отдельно от договора аренды земли нужно получить от арендодателя письменное согласие на передачу этого участка в субаренду (кроме обмена сельхозучастками, которые расположены в массиве сельхозземель, ст. 82 Закона № 161).

Если в договоре аренды ничего не сказано о субаренде, тогда также применяется второе правило о получении согласия арендодателя на передачу участка в субаренду.

Согласие оформляется:

- приказом Госгеокадастра области – относительно государственных сельхозземель, расположенных за пределами населенных пунктов;
- решением сельского, поселкового, городского совета – относительно государственных сельхозземель, расположенных в пределах населенного пункта, а также коммунальных земель;
- письмом произвольной формы от собственника земель – относительно частной собственности.

Если договор аренды содержит прямой запрет на передачу участка в субаренду, то, чтобы иметь возможность его передать, нужно:

- сначала инициировать внесение изменений в договор путем заключения дополнительного соглашения. После госрегистрации изменений в основной договор в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество и их обременений (далее – Госреестр прав) они вступят в силу;
- потом, в зависимости от внесенных изменений, арендатор может передавать участок или его часть в субаренду (договором прямо это раз-

решено) или делает это после получения разрешения арендодателя.

Напомним, с согласия сторон договор субаренды заверяется нотариально, но в любом случае он **подлежит государственной регистрации** в Госреестре прав (ст. 8 Закона № 161, ст. 4 Закона от 01.07.04 г. № 1952-IV «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»). Детальнее о получении согласия и заключении договора субаренды см. в «БАЛАНС-АГРО», 2017, № 39, с. 20.

Итак, чтобы передать арендованный земельный участок в субаренду, надо посмотреть условия договора аренды, в котором это прямо разрешено/запрещено, или получить письменное согласие арендодателя.

Что касается размера субарендной платы, то п. 288.6 Налогового кодекса (далее – НК) прямо предусмотрено, что **плата за субаренду** земельных участков **не может превышать** арендную. Однако, если неуклонно соблюдать это правило, арендатору будет невыгодно передавать участок в субаренду, он будет в минусе. Итак, какие последствия ждут арендатора в случае установления субарендной платы в размере большем, чем арендная?

Никаких штрафных санкций НК не предусмотрено, поэтому ГФС не будет взysкивать штрафы за превышения субарендной платы над арендной (ОИР, категория 112.07). Впрочем, существует значительно большая угроза – признание договора субаренды **ничтожным** (ст. 215 Гражданского кодекса, далее – ГК). Так, несоблюдение в момент совершения сделки стороной (сторонами) требований ст. 203 ГК, в частности, если условия договора противоречат актам законодательства (в нашем случае п. 286.6 НК), является **основанием недействительности сделки** или, другими словами, признания ее ничтожной. Инициировать признание сделки ничтожной через суд может любое заинтересованное лицо (ч. 5 ст. 216 ГК). На практике истцом часто выступает прокуратура в интересах государства.

В случае недействительности сделки каждая из сторон обязана **вернуть другой в натуре все**, что она получила на выполнение сделки (двусторонняя реституция), а в случае невозможности возместить стоимость того, что было получено, – по ценам, существующим на момент возмещения. Такие последствия не удастся отменить по договоренности сторон (ч. 1, 4 ст. 216 ГК). То есть, если договор субаренды земельного участка признан ничтожным, субарендодатель должен вернуть плату за весь срок его действия, а субарендатор – вернуть земельный участок.

Кроме того, с точки зрения норм НК, субарендатор не имел оснований относить выращенную на таком земельном участке сельхозпродукцию

к собственно выращенной. Поэтому это также может быть чревато и для плательщика единого налога четвертой группы.

Таким образом, устанавливать субарендную плату в большем, чем арендная плата, размере запрещается. Как следствие, договор субаренды с таким условием может быть признан недействительным. Тогда стороны должны вернуть друг другу все, что получено на выполнение такой сделки.

Также признание договора субаренды ничтожным нужно учитывать в других аспектах деятельности предприятия, на которые влияло его заключение (налоговые последствия, учет израсходованных средств и т. п.).

Зинаида КОЗЮК, редактор юридического направления



ДЕЙСТВУЕТ ЛИ МОРАТОРИЙ НА ПРОВЕРКИ В 2019 ГОДУ?

На протяжении 2017 и 2018 годов действовал мораторий на проведение органами государственного надзора (контроля) плановых мероприятий относительно субъектов хозяйствования (далее – СХ). Продлено ли действие моратория на 2019 год? Допускать ли проверяющих к мероприятию, если госорган не утвердил и не опубликовал унифицированную форму акта?

Нет, мораторий на проверки не продлен на 2019 год, поэтому государственные органы могут назначать плановые проверки СХ. Объясним подробнее.

Запрет плановых мероприятий государственного надзора (контроля) предусматривался Законом от 03.11.16 г. № 1728-VIII «О временных особенностях осуществления мероприятий государственного надзора (контроля) в сфере хозяйственной деятельности» (далее – Закон № 1728) и действовал на протяжении 2017 и 2018 годов.

Однако в Закон № 1728 не были внесены изменения относительно продления срока действия моратория на проверки, а также не принят другой нормативный акт о таком запрете. Сейчас Закон № 1728 утратил силу в связи с истечением срока его действия – до 31.12.18 г. включительно (ч. 1 ст. 7).

Итак, в текущем году мораторий на проверки не действует, поэтому контролирующие органы могут назначать плановые проверки.

Что касается внеплановых проверок, то они также могут проводиться госорганами, а общий перечень оснований для их проведения приведен

в ст. 6 Закона от 05.04.07 г. № 877-V «Об основных принципах государственного надзора (контроля) в сфере хозяйственной деятельности» (далее – Закон № 877).

Напомним, узнать, включен ли СХ в план проверок на 2019 год, можно путем поиска на инспекционном портале (см. по ссылке www.inspections.gov.ua, далее – портал), где органы госнадзора должны разместить утвержденные ими планы на текущий год. В ином случае нужно заходить на официальный веб-сайт каждого госоргана.

Впрочем, ГФС не размещает информацию о проверках на портале. Поэтому **план-график** проведения документальных плановых проверок **ГФС на 2019 год** можно найти только **на ее официальном веб-сайте** по ссылке www.sfs.gov.ua (раздел «Деятельность – планы и отчеты работы»).

Обращаем внимание, что **во время осуществления мероприятий госнадзора** (контроля) должностные лица контролирующих органов **обязаны** использовать исключительно **унифицированные формы актов** (ч. 15 ст. 4 Закона № 877). Такие формы с перечнем вопросов утверждаются госорганом и обнародуются на его официальном веб-сайте в течение **5 рабочих дней** со дня утверждения. В рамках этого перечня госорган определяет