

Зинаида КОЗЮК, редактор-юрист



КАК ИНДЕКСИРОВАТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ

Акценты этой статьи:

- когда арендная плата подлежит обязательной индексации;
- в чем разница между индексациями нормативной денежной оценки (далее – НДО) земли и арендной платы;
- как рассчитать сумму индексации арендной платы (на примерах).

Суть вопроса

Как определено ст. 21 Закона от 06.10.98 г. № 161-ХIV «Об аренде земли» (далее – Закон № 161), арендная плата исчисляется **с учетом индексов инфляции, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка**. То есть арендная плата подлежит увеличению на индекс инфляции, если иное не установлено условиями договора.

Такую индексацию не следует путать с индексацией НДО. Последняя рассчитывается Госгеокадастром на основании индекса потребительских цен (далее – ИПЦ) за предыдущий год и до 15 января обнародуется для всех владельцев земли и землепользователей, налогоплательщиков (ст. 289 Налогового кодекса, далее – НК).

Хотя природа обеих этих величин базируется на ИПЦ, механизм их применения разный. Поэтому НДО индексируется Госгеокадастром на государственном уровне, а арендная плата – арендатором. Причем одновременно могут индексироваться и НДО, и арендная плата.

Какую роль играет индексация арендной платы для арендатора?

Арендатор должен правильно рассчитывать арендную плату, иначе он рискует нарушить одно из существенных условий договора – размер арендной платы. В случае его систематического нарушения (два и более раз) у арендодателя возникает существенное основание для досрочного прекращения договора аренды земельного участка через суд.

Итак, чтобы выплачивать арендную плату в необходимом размере и избежать неполного расчета с арендодателем, важно понимать, нужно ли индексировать арендную плату по договору аренды земельного участка.

Изучаем условия договора об индексации

Индексация арендной платы или ее отсутствие должны быть зафиксированы в условиях договора. Поэтому прежде всего нужно проверить условия конкретного договора.

В договоре может быть прописано следующее:

- **вариант 1.** Арендная плата **подлежит** индексации. Тогда надо обязательно проиндексировать арендную плату на индекс инфляции или за прошлый год, или за календарный год пользования (если договор не содержит конкретного порядка индексации, см. далее);
- **вариант 2.** Арендная плата **не подлежит** индексации. При такой формулировке на размер арендной платы не влияют инфляционные процессы, она не увеличивается на индекс инфляции;
- **вариант 3.** **Об индексации** ничего не сказано. Действуем, как и в первом варианте, то есть индексируем.

Итак, чтобы иметь право не индексировать арендную плату, это необходимо прямо отразить в условиях договора, например, так: «Арендная плата не подлежит индексации». Во всех других ситуациях согласно ст. 21 Закона № 161 арендная плата должна индексироваться.

Совет! Проверьте каждый действующий договор аренды земельного участка на наличие или отсутствие в нем условия об индексации арендной платы.

Механизм индексации

Размер арендной платы и ее индексация определяются по договоренности сторон. К сожалению,

законодательством не предусмотрен порядок индексации арендной платы. Поэтому стороны свободны сами выбирать такой механизм. Хорошо, если они не обошли этот вопрос в договоре и предусмотрели, какой индекс применять, с какого периода и т. п.

Но не всегда все так просто. Индекс инфляции публикуется за предыдущие периоды (ежемесячно и за календарный год), поэтому обычно на время выплаты арендной платы точный индекс инфляции за текущий год еще не известен.

В таком случае не будет ошибкой применять для расчета индекс инфляции за прошлый календарный год или предыдущие перед выплатой 12 календарных месяцев пользования земельным участком. Оба способа правомерны, если иное не предусмотрено договором.

Рассмотрим на примерах, какой будет арендная плата в зависимости от выбранного механизма индексации.

Пример 1

По условиям договора арендная плата составляет 10 000 грн, подлежит индексации и выплачивается в марте 2020 года. Детального механизма индексации договором не предусмотрено, поэтому арендатор решил воспользоваться индексами инфляции за предыдущие

12 календарных месяцев перед выплатой – с марта 2019 года по февраль 2020-го.

Перемножив коэффициенты индексации за указанный период, получаем индекс инфляции 1,024. Тогда проиндексированная сумма арендной платы будет составлять **10 240 грн** (10 000 грн x 1,024).

Пример 2

Условия те же, что и в примере 1. Однако арендатор принял решение проиндексировать арендную плату исходя из индекса инфляции за предыдущий календарный год.

Индекс инфляции за 2019 год составляет 1,041. Рассчитаем проиндексированную арендную плату:

$$10\,000 \text{ грн} \times 1,041 = 10\,410 \text{ грн.}$$

Таким образом, оба варианта могут применяться и не будут нарушать права арендодателя. Если же условия договора содержат конкретный механизм индексации, то нужно соблюдать именно его.

Как прописать порядок индексации в договоре аренды

С целью избежания недоразумений между арендатором и арендодателем желательно прописать механизм индексации в договоре аренды. Рассмотрим, как это можно сделать (см. **образец**).

ОБРАЗЕЦ

<...>

4.1. Орендна плата за договором становить 5 % від НГО земельної ділянки, що становить 3 тис. грн.

4.2. Орендна плата у розмірі, встановленому п. 4.1 Договору, вноситься орендарем у грошовій формі на розрахунковий рахунок орендаря, вказаний у п. 7.1 Договору.

4.3. Орендна плата підлягає індексації. Індексація здійснюється орендарем шляхом множення розміру, визначеного п. 4.1 Договору, на коефіцієнт індексації, що розраховується як добуток щомісячних індексів інфляції за минулий календарний рік.

<...>

Если стороны желают предусмотреть индексацию за предыдущие 12 календарных месяцев перед выплатой, то последнее предложение должно звучать так: «...как добуток індексів інфляції за

12 календарних місяців, що передують місяцю, в якому виплачується орендна плата». Таким образом уточняется, за какой период следует брать для расчета индексы инфляции.

Двойная индексация арендной платы и ее актуальность на сегодня

На законодательном уровне так и остались нормы (см. выше), согласно которым может иметь место двойная индексация – индексация НДО в порядке, определенном НК, и индексация арендной платы согласно Закону № 161.

Однако сейчас эта проблема не является актуальной из-за двух событий:

- проведение **всеукраинской НДО** сельхозземель за пределами населенных пунктов, которая утверждена приказом Минагрополитики от 16.11.18 г. № 552 и введена в действие с 01.01.19 г. (далее – всеукраинская НДО). То есть по состоянию на 1 января 2019 года практически

все земли сельхозназначения оценены по новой методике;

- определение на уровне **100 %** ИПЦ за 2017–2023 годы для НДО сельхозземель, земель населенных пунктов и других земель несельхозназначения (п. 9 подразд. 6 разд XX НК).

Поскольку оценка проводится один раз в 5–7 лет и ИПЦ определен на уровне 100 %, **до 2023 года** коэффициент индексации НДО будет составлять **1,0**.

Итак, как минимум до 2023 года НДО земель сельхозназначения не будет индексироваться (индекс равняется 1). Поэтому остается только индексация арендной платы. Но даже ее можно избежать, предусмотрев такое условие в договоре.

ВЫВОДЫ



Арендная плата исчисляется с учетом индексов инфляции, если иное не предусмотрено договором. Чтобы не увеличивать арендную плату на индекс инфляции, в договоре нужно прямо прописать условие о непроведении индексации.

Законодательством не предусмотрен порядок индексации арендной платы. Поэтому стороны имеют право установить в договоре желаемый для них механизм индексации. Учитывая то, что индексы инфляции публикуются за прошлые месяцы, рассчитать сумму индексации до конца текущего года не удастся. Брать можно прошлый календарный год или предыдущие 12 календарных месяцев перед выплатой.

Величина НДО не будет увеличиваться до 2023 года, поскольку коэффициент индексации для нее будет составлять 1,0. Это связано с проведением всеукраинской НДО и закреплением в нормах НК до 2023 года ИПЦ на уровне 100 %. Значит, остается индексировать только арендную плату, если ее проведение установлено договором.

Вита ВАСИЛЕНКО, юрист



ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ: КОГДА НУЖНА ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА?

Наше предприятие собирается продавать здание другому предприятию. Возник вопрос: нужна ли при купле-продаже недвижимости профессиональная оценка имущества?

При купле-продаже недвижимости **профессиональная (независимая) оценка имущества нужна для того, чтобы определить его рыночную стоимость.**

Закон требует определять рыночную стоимость имущества в следующих случаях:

1) когда эта стоимость используется в целях налогообложения согласно закону (в частности, когда стороной сделки является физическое лицо, доход от продажи объекта недвижимости определяется в размере не ниже оценочной стоимости такого объекта – для правильного определения базы обложения НДФЛ и начисле-