

Зінаїда КОЗЮК, редактор-юрист



ЯК ІНДЕКСУВАТИ ОРЕНДНУ ПЛАТУ

Акценти цієї статті:

- коли орендна плата підлягає обов'язковій індексації;
- у чому різниця між індексаціями нормативної грошової оцінки (далі – НГО) землі та орендної плати;
- як розрахувати суму індексації орендної плати (на прикладах).

Суть питання

Як визначено ст. 21 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161), орендна плата обчислюється з урахуванням **індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди земельної ділянки**. Тобто орендна плата підлягає збільшенню на індекс інфляції, якщо інше не встановлено умовами договору.

Таку індексацію не слід плутати з індексацією НГО. Остання розраховується Держгеокадастром на підставі індексу споживчих цін (далі – ІСЦ) за попередній рік і до 15 січня оприлюднюється для всіх власників землі та землекористувачів, податківців (ст. 289 Податкового кодексу, далі – ПК).

Хоча природа обох цих величин базується на ІСЦ, механізм їх застосування різний. Тож НГО індексується Держгеокадастром на державному рівні, а орендна плата – орендарем. Причому одночасно можуть індексуватися і НГО, і орендна плата.

Яку роль відіграє індексація орендної плати для орендаря?

Орендар має правильно розраховувати орендну плату, інакше він ризикує порушити одну з істотних умов договору – розмір орендної плати. У разі її систематичного порушення (два та більше разів) в орендодавця виникає суттєва підстава для дострокового припинення договору оренди земельної ділянки через суд.

Тож, щоб виплачувати орендну плату в необхідному розмірі та уникнути неповного розрахунку з орендодавцем, важливо розуміти, чи потрібно індексувати орендну плату за договором оренди земельної ділянки.

Вивчаємо умови договору про індексацію

Індексація орендної плати або її відсутність має бути зафіксована в умовах договору. Тому передусім слід перевірити умови конкретного договору.

У договорі може бути прописано так:

- **варіант 1.** Орендна плата **підлягає** індексації. Тоді треба обов'язково проіндексувати орендну плату на індекс інфляції або за минулий рік, або за календарний рік користування (якщо договір не містить конкретного порядку індексації, див. далі);
- **варіант 2.** Орендна плата **не підлягає** індексації. За такого формулювання на розмір орендної плати не впливають інфляційні процеси, вона не збільшується на індекс інфляції;
- **варіант 3.** **Про індексацію** нічого не сказано. Діємо, як і в першому варіанті, тобто індексуємо.

Отже, щоб мати право не індексувати орендну плату, це необхідно прямо відобразити в умовах договору, наприклад, так: «Орендна плата не підлягає індексації». В усіх інших ситуаціях згідно зі ст. 21 Закону № 161 орендна плата має індексуватися.

Порада! Перевірте кожен чинний договір оренди земельної ділянки на наявність або відсутність у ньому умови про індексацію орендної плати.

Механізм індексації

Розмір орендної плати та її індексація визначаються за домовленістю сторін. На жаль, зако-

нодавством не передбачено порядок індексації орендної плати. Тож сторони вільні самі обирати такий механізм. Добре, якщо вони не оминули це питання в договорі та передбачили, який індекс застосовувати, з якого періоду тощо.

Але не завжди все так просто. Індекс інфляції публікується за попередні періоди (помісячно та за календарний рік), тому зазвичай на час виплати орендної плати точний індекс інфляції за поточний рік ще не відомий.

У такому разі не буде помилкою застосовувати для розрахунку індекс інфляції за минулий календарний рік або попередні перед виплатою 12 календарних місяців користування земельною ділянкою. Обидва способи правомірні, якщо інше не передбачено договором.

Розглянемо на прикладах, якою буде орендна плата залежно від обраного механізму індексації.

Приклад 1

За умовами договору орендна плата становить 10 000 грн, підлягає індексації та виплачується в березні 2020 року. Детального механізму індексації договором не передбачено, тому орендар вирішив скористатися індексами інфляції за попередні 12 календарних місяців перед виплатою – із березня 2019 року по лютий 2020-го.

Перемноживши коефіцієнти індексації за вказаний період, отримуємо індекс інфляції 1,024. Тоді проіндексована сума орендної плати становитиме **10 240 грн** (10 000 грн x 1,024).

Приклад 2

Умови ті самі, що і в прикладі 1. Проте орендар прийняв рішення проіндексувати орендну плату виходячи з індексу інфляції за попередній календарний рік.

Індекс інфляції за 2019 рік становить 1,041. Розраховуємо проіндексовану орендну плату:

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

Таким чином, обидва варіанти можуть застосовуватися та не будуть порушувати права орендодавця. Якщо ж умови договору містять конкретний механізм індексації, то слід дотримуватися саме його.

Як прописати порядок індексації в договорі оренди

З метою уникнення непорозумінь між орендарем та орендодавцем бажано прописати механізм індексації в договорі оренди. Розглянемо, як це можна зробити (див. **зразок**).

ЗРАЗОК

<...>

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.

<...>

Якщо сторони бажають передбачити індексацію за попередні 12 календарних місяців перед виплатою, то останнє речення має звучати так: «...як добуток індексів інфляції за 12 календарних міся-

ців, що передують місяцю, в якому виплачується орендна плата». Таким чином уточнюється, за який період варто брати для розрахунку індекси інфляції.

Подвійна індексація орендної плати та її актуальність на сьогодні

На законодавчому рівні так і залишились норми (див. вище), згідно з якими може мати місце подвійна індексація – індексація НГО в порядку, визначеному ПК, та індексація орендної плати відповідно до Закону № 161.

Проте наразі ця проблема не є актуальною через дві події:

- проведення **всеукраїнської НГО** сільгоспземель за межами населених пунктів, яка затверджена наказом Мінагрополітики від 16.11.18 р. № 552 та введена в дію з 01.01.19 р. (далі – всеукраїнська НГО). Тобто станом на 1 січня 2019

року практично всі землі сільгосппризначення оцінені за новою методикою;

- визначення на рівні **100 %** ІСЦ за 2017–2023 роки для НГО сільгоспземель, земель населених пунктів та інших земель несільгосппризначення (п. 9 підрозд. 6 розд XX ПК).

Оскільки оцінка проводиться один раз на 5–7 років та ІСЦ визначено на рівні 100 %, **до 2023 року** коефіцієнт індексації НГО становитиме **1,0**.

Отже, як мінімум до 2023 року НГО земель сільгосппризначення не індексуватиметься (індекс дорівнює 1). Тому залишається тільки індексація орендної плати. Але навіть її можна уникнути, передбачивши таку умову в договорі.

ВИСНОВКИ



Орендна плата обчислюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором. Щоб не збільшувати орендну плату на індекс інфляції, у договорі слід прямо прописати умову про непроведення індексації.

Законодавством не передбачено порядок індексації орендної плати. Тож сторони мають право установити в договорі бажаний для них механізм індексації. З огляду на те що індекси інфляції публікуються за минулі місяці, розрахувати суму індексації до кінця поточного року не вдасться. Брати можна минулий календарний рік або попередні 12 календарних місяців перед виплатою.

Величина НГО не збільшуватиметься до 2023 року, оскільки коефіцієнт індексації для неї становитиме 1,0. Це пов'язано із проведенням всеукраїнської НГО та закріпленням у нормах ПК до 2023 року ІСЦ на рівні 100 %. Тож залишається індексувати тільки орендну плату, якщо її проведення установлено договором.

Віта ВАСИЛЕНКО, юрист



ПРОДАЖ НЕРУХОМОСТІ: КОЛИ ПОТРІБНА ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА?

Наше підприємство збирається продавати будівлю іншому підприємству. Виникло запитання: чи потрібна при купівлі-продажу нерухомості професійна оцінка майна?

При купівлі-продажу нерухомості **професійна (незалежна) оцінка майна** потрібна для того, щоб визначити його ринкову вартість.

Закон вимагає визначити ринкову вартість майна в таких випадках:

1) коли ця вартість використовується з метою оподаткування згідно із законом (зокрема, коли стороною операції є фізична особа, дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається в розмірі не нижче від оціночної вартості такого об'єкта – для правильного визначення бази обкладен-