

ЯК ПРАВИЛЬНО РОЗРАХУВАТИ РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Ірина Дмитерко,

заступник головного редактора



Розмір орендної плати за земельні ділянки приватної власності може визначатись сторонами у договорі як у фіксованій грошовій формі, так і у відсотках від НГО.

Вважаємо, що фіксована грошова форма вигідніша для сільгоспідприємств, оскільки вона більш стала. Якщо розмір орендної плати встановлено у фіксованій грошовій формі – питань з її визначенням під час виплати не виникає.

Проте історично склалося, що в Україні в переважній більшості договорів оренди орендна плата за землю приватної власності визначається у відсотках від НГО.

НГО земельної ділянки не є сталою одиницею виміру, майже кожного року вона збільшувалася на коефіцієнт, а з 01.01.2019 р. діє загальнонаціональна НГО. Тому в період виплати орендної плати у сільгоспідприємств постає запитання:

яку НГО необхідно враховувати для розрахунку розміру орендної плати – НГО, яка зазначена у договорі оренди, чи НГО, збільшену на коефіцієнти, чи загальнонаціональну НГО?

Від того, яка НГО буде узята для розрахунку, залежить розмір орендної плати.

Якщо договором оренди розмір орендної плати встановлюється у відсотках від НГО (при цьому конкретний розмір НГО не обумовлений), то для розрахунку орендної плати необхідно враховувати відомості про НГО конкретної земельної ділянки, яка діє на дату обчислення орендної плати.

Нагадаємо, що дані про НГО окремої земельної ділянки оформлюються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (далі – Витяг про НГО) (ч. 1, 2 ст. 20 Закону України від 11.12.2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель», далі – Закон № 1378).

Підставою для надання відомостей із ДЗК про НГО конкретної земельної ділянки сільгосппризначення за межами населених пунктів є дані про НГО,

внесені до Державного земельного кадастру в установленому порядку (пп. 8 п. 22 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 р. № 1051, далі – Порядок № 1051).

Зауважимо, що постановою КМУ від 05.01.2021 р. № 6 внесено зміни, зокрема, у Порядок № 1051. Зазначені зміни надають право кожному власнику або користувачеві землі замовити проведення НГО окремої земельної ділянки у будь-який час (докладніше про зміни читайте в «АгроПРО», 2021, № 3). Проте, з урахуванням строків замовлення та виконання робіт із проведення НГО, ймовірно, що цього року сільгоспідприємствам необхідно буде використовувати дані загальнонаціональної НГО.

Підтвердженням розміру НГО є Витяг про НГО конкретної земельної ділянки.

Якщо в договорі оренди вказано, що орендна плата визначається у відсотках від конкретної НГО і зазначено конкретний розмір орендної плати, то для її обчислення слід застосовувати саме той розмір НГО, який зазначений в договорі.

Наприклад, договір може містити таке формулювання: «Розмір орендної плати за рік становить 8% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зазначеної в п. 5 цього договору, і дорівнює 7 200 грн».

Залежно від умов договору оренди орендар має індексувати саме орендну плату, визначену договором (в нашому прикладі – 7 200 грн).

ЯК ЗАМОВИТИ ВИТЯГ ПРО НГО

Витяг видається за заявою власника/землекористувача безоплатно в строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви, центром надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП) заявнику (уповноваженій особі заявника).

Його можна замовити в електронному вигляді за посиланням: <https://e.land.gov.ua/services> або в ЦНАПі за місцезнаходженням земельної ділянки. Витяг у паперовій формі видається ЦНАПом.

ІНДЕКСАЦІЯ

Індексація орендної плати є компенсацією орендодавцеві втрат від знецінення грошових коштів.

Згідно з ч. 3 ст. 21 Закону України від 06.10.1998 р. № 161-ХІV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161) **обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.**

Орендна плата не індексується, якщо в договорі оренди чітко вказано: «Орендна плата не індексується».

Більшість договорів оренди містять норми щодо проведення індексації орендної плати, але не передбачають порядку її проведення.

Якщо у договорі оренди не згадується про індексацію, то орендна плата має індексуватися на індекс споживчих цін.

У такому разі індекс повинен визначатися кумулятивним способом, тобто перемноженням індексів інфляції з місяця, наступного за місяцем укладання договору оренди, до місяця виплати орендної плати.

Журнал «АгроPRO» вже чотири роки поспіль звертає увагу читачів на вказану норму Закону № 161. Але, як показує практика, ще є сільгосп-підприємства-орендарі, які цього не роблять, припускаючи, що орендна плата індексується у складі індексації НГО землі.

Однак якщо в договорі такий порядок індексації не обумовлений (тобто не прописано, що орендна плата індексується на коефіцієнт, який щороку оприлюднює Держгеокадастр для індексації НГО сільськогосподарських угідь), то підприємство припускається помилки. Аналогічну думку підтвердив Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду (детальний аналіз постанови ВС від 31.07.2019 р. у справі № 730/1351/18, провадження № 61-10116св19, подано в «АгроPRO», 2019, № 16, с. 12).

Щоб показати, як індексація впливає на розмір орендної плати, наведемо індекси інфляції за період з 2013 року по червень 2021 року.

Рік	Індекси інфляції
2013	100,0 (1,0)
2014	124,9 (1,249)

2015	143,3 (1,433)
2016	112,4 (1,124)
2017	113,7 (1,137)
2018	109,8 (1,098)
2019	104,1 (1,041)
2020	105 (1,05)
січень 2021	101,3 (1,013)
лютий 2021	101,0 (1,01)
березень 2021	101,7 (1,017)
квітень 2021	100,7 (1,007)
травень 2021	101,3 (1,013)
червень 2021	100,2 (1,002)

Коефіцієнт, на який потрібно проіндексувати орендну плату, визначений кумулятивним методом і становить 2, 9197 (1,0 x 1,249 x 1,433 x 1,124 x 1,137 x 1,098 x 1,041 x 1,05 x 1,013 x 1,01 x 1,017 x 1,007 x 1,013 x 1,002).

Наприклад, договір оренди, яким передбачено проведення індексації, укладено у грудні 2012 року. Розмір орендної плати, визначений від НГО, становить 10 000 грн.

У 2021 році орендар з урахуванням індексації має виплатити орендодавцю 29 197 грн (10 000 грн x 2,9197).

СУДОВА ПРАКТИКА

Певний період суди дотримувалися думки, що сплата орендної плати не в повному обсязі (в т. ч. без урахування індексації) не є підставою для дострокового розірвання договору оренди, оскільки це не вважалось істотним порушенням прав орендодавця.

Проте наприкінці 2019 року Верховний Суд зробив протилежні висновки. Постановою від 04.12.2019 р. у справі № 318/433/18 він задовольнив позов про дострокове розірвання договору. Підставою для розірвання договору була виплата орендної плати без проведення її індексації (при тому, що індексація була передбачена умовами договору оренди). Детально про це читайте в «АгроPRO», 2020, № 2, с. 20. Таке рішення цілком логічне, адже, як ми бачимо на вищенаведеному прикладі, орендар має сплатити орендну плату майже втричі більше, ніж зазначено у договорі.

Наша сторінка на «Фейсбуці»: **АгроPRO**