

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Земляные заботы

Проведение нормативной денежной оценки земли обязательно для заключения договора аренды земельного участка

Ирина ГОНЧАР • «Юридическая практика»

Земельные споры всегда остаются актуальными, а тем более в период экономической нестабильности. Несмотря на детализацию на законодательном уровне, нередко имеет место разное понимание норм права при оформлении правоотношений в этой сфере, влекущее впоследствии судебные разбирательства. Один из таких споров стал причиной формирования Верховным Судом Украины (ВСУ) правового вывода по вопросу необходимости нормативной оценки земли при заключении договора аренды.

Такой вывод был сделан в постановлении ВСУ от 8 апреля 2015 года по делу № 3-41Гс15 (которое рассматривалось на совместном заседании Судебных палат по хозяйственным и гражданским делам) по иску прокурора Балтского района Одесской области (прокурор) в интересах государства в лице Главного управления Госземгентства в Одесской области (Госземгентство) к ООО «Б», при участии третьего лица — Балтского районного совета Одесской области о признании недействительным договора аренды земельного участка и обязательстве вернуть земельный участок.

Судебными решениями (решением Хозяйственного суда Одесской области от 28 августа 2014 года, оставленным без изменений постановлением Одесского апелляционного хозяйственного суда от 7 октября 2014 года и постановлением Высшего хозяйственного суда Украины (ВХСУ) от 24 декабря 2014 года) в удовлетворении исковых требований отказано полностью. Вывод судов основывался на том, что поскольку Налоговым кодексом (НК) Украины прямо предусмотрены возможность и порядок исчисления арендной платы за земельные участки, нормативная денежная оценка которых не проведена, а также установлен приоритет норм НК Украины в случае противоречия с положениями других актов, то к спорным правоотношениям следует применить именно нормы НК Украины, а не положения части 1 статьи 13 Закона Украины «Об оценке земель».

Не соглашаясь с таким утверждением, заместитель Генерального прокурора Украины подал заявление о пересмотре ВСУ постановления ВХСУ от 24 декабря 2014 года на основании неадекватного применения судом кассационной инстанции положений статьи 13 Закона Украины «Об оценке земель», статей 203, 215 Гражданского кодекса (ГК) Украины. И, отметив, судебные палаты ВСУ сочли, что заявление подлежит удовлетворению на таких основаниях.

В настоящем деле судами установлено, что на основании приказа Госземгентства между ним как арендодателем и ООО «Б» (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка общей площадью 17,0388 га из земель сельскохозяйственного назначения для строительства и эксплуатации солнечной электростанции, расположенного на территории Балтского городского совета за пределами населенного пункта. Пунктами 3, 3.1 приказа предусмотрено, что до проведения нормативной денежной оценки земельного участка установлена арендная плата в размере 12 земельных налогов за один год, а после — в размере 3 % от такой нормативной денежной оценки земельного участка с учетом его целевого назначения и коэффициентов индексации нормативной денежной оценки земли.

В соответствии с частью 1 статьи 632 ГК Украины цена договора устанавливается

по соглашению сторон. В случаях, определенных законом, применяются цены (тарифы, ставки и прочее), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Часть 1 статьи 15 Закона Украины «Об аренде земли» определяет существенным условием договора аренды земли арендную плату с указанием ее размера, индексации, формы платежа, сроков, порядка ее внесения и пересмотра и ответственности за ее неуплату.

Арендная плата, как определено статьей 21 Закона Украины «Об аренде земли», — это платеж, который арендатор вносит арендодателю за пользование земельным участком, размер, форма и сроки внесения которого устанавливаются по соглашению сторон в договоре аренды, кроме сроков внесения арендной платы за земельные участки государственной и



Хотя зачастую ставка арендной платы за землю корректируется с размером земельного налога, суд признал проведение нормативной денежной оценки земли обязательным для заключения договора аренды

коммунальной собственности, которые устанавливаются согласно НК Украины.

Частью 1 пункта 289.1 статьи 289 НК Украины и частью 1 статьи 13 Закона Украины «Об оценке земель» предусмотрено, что для определения размера арендной платы для земель государственной и коммунальной собственности обязательно проводится и используется нормативная денежная оценка земельных участков, представляющая собой капитализированный рентный доход (доход, который можно получить с земли как фактора производства в зависимости от качества и местоположения участка), определенный по установленным и утвержденным нормативам (статья 1 Закона Украины «Об оценке земель»).

Таким образом, законодатель четко определил, что нормативная денежная оценка земель является основой для определения размера арендной платы для земель государственной и коммунальной собственности.

ВСУ подчеркнул, что в статье 14 НК Украины (в редакции, действующей на момент заключения спорного договора) даны разные определения земельного налога (обязательный платеж, взимаемый с владельцев земельных участков и земельных долей (паев), а также постоянных земледельцев) и арендной платы за земельные участки государст-

венной и коммунальной собственности (обязательный платеж, который арендатор вносит арендодателю за пользование земельным участком). Следовательно, земельный налог и арендная плата по своей правовой природе являются разными видами платежей, имеющими разный порядок исчисления и начисления. Исходя из этого, ВСУ признал безосновательными отождествление судом кассационной инстанции понятий «земельный налог» и «арендная плата за землю» и вывод, что положение части 1 статьи 13 Закона Украины «Об оценке земель» об обязательности проведения нормативной денежной оценки для определения размера арендной платы противоречит положениям НК Украины, предусматривающего возможность и порядок исчисления арендной платы за земельные участки, нормативная денежная оценка которых не проведена.

На таком основании ВСУ отменил постановление ВХСУ от 24 декабря 2014 года с направлением дела на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Конечно, вывод ВСУ является обязательным для применения судами и другими государственными органами, однако обращает на себя внимание тот факт, что по сути Госземгентством в приказе было

установлено правило начисления арендной платы, именно арендодатель должен заниматься вопросом нормативной денежной оценки земли, но вместе с тем в интересах арендодателя выступил прокурор, предъявив иск к арендатору, от которого оценка земли не зависела.

Кроме того, нельзя не обратить внимание и на то, что уже в нескольких делах ВСУ (последнее постановление от 14 апреля 2015 года по делу № 21-165а15) высказывал правовую позицию, что после вступления в силу НК Украины годовой размер арендной платы за земельные участки государственной и коммунальной собственности, подлежащий перечислению в бюджет, должен соответствовать требованиям подпункта 288.5.1 пункта 288.5 статьи 288 НК Украины и является основанием для пересмотра установленного размера арендной платы. При этом с учетом принципа приоритетности норм НК Украины над нормами других актов в случае их противоречия размер арендной платы (платы за землю) не может быть меньше установленного указанной нормой статьи 288 НК Украины.

Сопоставив эти две позиции, можно сделать вывод, что даже если бы арендная плата в спорном договоре (по первому делу) была установлена на основании нормативной денежной оценки земли, ее размер был бы не меньше, чем фактически установленный этим договором.

ПРАВОВАЯ РЕФОРМА

FCLEX
Attorneys at Law

Выплаты уволенным

Вопрос реформы трудового законодательства поднимался неоднократно. Очередной попыткой совершенствования этой отрасли права стал проект Трудового кодекса Украины № 1658 от 27 декабря 2014 года.

Однако данный проект, как и предыдущие, не решает всех проблем регулирования трудовых отношений. В соответствии с частью 1 статьи 116 Кодекса законов о труде (КЗоТ) Украины при увольнении работника выплата всех сумм, причитающихся ему от работодателя, производится в день увольнения.

Если работник в день увольнения не работал, указанные суммы должны быть выплачены не позднее следующего дня после предъявления уволенным работником требования о расчете.

В случае несоблюдения работодателем вышеуказанных сроков работодатель должен выплатить работнику компенсацию в размере его среднего заработка за все время задержки по день фактического расчета (статья 117 КЗоТ Украины). Аналогичные положения продублированы и в статье 117 проекта Трудового кодекса Украины.

В связи с тем, что закон не предусматривает ни срока исковой давности при отсутствии полного расчета для такого вида споров, ни граничного размера сумм такой компенсации, суммы, взимаемые с работодателя в порядке статьи 117 КЗоТ Украины, бывают необоснованно большими. Размер компенсации в десятки раз может превышать фактический размер задолженности по заработной плате. Урегулировать данную проблему попытался Верховный Суд Украины, который уточнил, что при взыскании с работодателя компенсации суды должны определять размер такой компенсации с учетом существенности суммы задолженности по среднему заработку.

При этом Верховный Суд Украины не дает определения «существенности» и понимания, каким именно образом необходимо рассчитывать размер компенсации. Данная ситуация приводит к тому, что теперь при одинаковом размере задолженности по расчету с работником размер компенсации, определенный судом, может существенно отличаться.

Таким образом, в рамках реформирования трудового законодательства целесообразно предусмотреть в проекте Трудового кодекса Украины пропорциональность взыскания компенсации в зависимости от суммы задолженности в том случае, если размер задолженности меньше среднего заработка работника. Кроме того, принцип защиты прав работника не должен стать абсурдным, когда несколько тысяч гривен превращаются в сотни тысяч.

Принимая во внимание выводы Верховного Суда Украины, необходимо установить граничный размер ответственности работодателя в порядке статьи 117 КЗоТ Украины, ограничив его суммой среднего заработка, но не более чем за период, например, в три года.

СТЕПАНЕНКО Алексей — старший юрист ЮК FCLEX, г. Киев