

## НАЛОГОВОЕ ПРАВО

## Объективное сомнение

Должны ли включаться в объект налогообложения с 1 января 2016 года земельные участки, на которые права аренды не зарегистрированы

Олег ЮДИН • Специально для «Юридической практики»

Даже незначительные изменения налогового законодательства, вступившие в силу с 1 января 2016 года, уже сегодня порождают множественность взглядов, казалось бы, на вполне простые и очевидные вещи.

Так, на сайте «Лига-Закон» (<http://buh.ligazakon.ua/news/2016/1/13/139845.htm>) автор публикации, анализируя изменения, которые произошли в налогообложении плательщиков единого налога 4-й группы, пришел к выводу о том, что «основанием для начисления арендной платы за земельный участок вновь признаются все договоры аренды такого земельного участка, а не только те, которые оформлены и зарегистрированы в соответствии с законодательством». Развивая этот тезис, автор также утверждал, что «единым налогом (группа 4) облагаются площади всех сельскохозяйственных угодий и/или земель водного фонда, находящиеся в собственности сельскохозяйственного товаропроизводителя или предоставленные ему в пользование, в том числе на условиях аренды, а не только те, которые оформлены и зарегистрированы в соответствии с законодательством».

#### Предыдущая редакция

С таким мнением сложно согласиться и вот почему.

Редакция статьи 292<sup>1</sup> Налогового кодекса (НК) Украины, действовавшая до 1 января 2016 года, устанавливала следующие правила.

«292<sup>1</sup>.1. Объектом налогообложения для плательщиков единого налога четвертой группы является площадь сельскохозяйственных угодий (пашен, сенокосов, пастбищ и многолетних насаждений) и/или земель водного фонда (внутренних водоемов, озер, прудов, водохранилищ), находящаяся в собственности сельскохозяйственного товаропроизводителя или предоставленная ему в пользование, в том числе на условиях аренды».

Права собственности/пользования земельными участками должны быть оформлены и зарегистрированы в соответствии с законодательством.

292<sup>1</sup>.2. Базой налогообложения для плательщиков единого налога четвертой группы для сельскохозяйственных товаропроизводителей является нормативная денежная оценка одного гектара сельскохозяйственных угодий (пашен, сенокосов, пастбищ и многолетних насаждений), с учетом коэффициента индексации, определенного по состоянию на 1 января базового налогового (отчетного) года в соответствии с порядком, установленным разделом XII этого Кодекса.

Базой налогообложения для плательщиков единого налога четвертой группы для земель водного фонда (внутренних водоемов, озер, прудов, водохранилищ) является нормативная денежная оценка пашни в Автономной Республике Крым или в области, с учетом коэффициента индексации, определенного по состоянию на 1 января базового налогового (отчетного) года в соответствии с порядком, установленным разделом XII этого Кодекса.

292<sup>1</sup>.3. Основанием для начисления единого налога плательщикам четвертой группы служат данные государственного земельного кадастра и/или сведений из государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество.

Центральные органы исполнительной власти, реализующие государственную политику в сфере земельных отношений

и в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество, ежемесячно, но не позднее 10 числа следующего месяца, а также по запросу соответствующего контролирующего органа по местонахождению земельного участка подают информацию, необходимую для исчисления и взимания налога в порядке, установленном Кабинетом Министров Украины».

#### Регистрация прав

Законом Украины «О внесении изменений в Налоговый кодекс Украины и некоторые законодательные акты Украины относительно обеспечения сбалансированности бюджетных поступлений в 2016 году» от 24 декабря 2015 года № 909-VIII абзац 2 пункта 292<sup>1</sup>.1 статьи 292<sup>1</sup> НК Украины исключен, то есть исключено предложение «Права собственности/пользования земельными участками должны быть оформлены и зарегистрированы в соответствии с законодательством».



Исключая норму о регистрации права пользования земельными участками, законодатель всего лишь «подчистил» Налоговый кодекс, убрав из него дублирующую норму права

В остальной части редакция статьи 292<sup>1</sup> НК Украины осталась без изменений.

Давайте теперь проанализируем, достаточно ли исключения вышеуказанного предложения из текста статьи для того, чтобы, как пишет «Лига-Закон», основанием для начисления арендной платы стали земельные участки, на которые права аренды не зарегистрированы.

Итак, с 1 января 2016 года пункт 292<sup>1</sup>.1 статьи 292<sup>1</sup> имеет такую редакцию: «Объектом налогообложения для плательщиков единого налога четвертой группы является площадь сельскохозяйственных угодий (пашен, сенокосов, пастбищ и многолетних насаждений) и/или земель водного фонда (внутренних водоемов, озер, прудов, водохранилищ), находящаяся в собственности сельскохозяйственного товаропроизводителя или предоставленная ему в пользование, в том числе на условиях аренды».

Между тем, согласно положениям статьи 17 Закона Украины «Об аренде земли», «объект по договору аренды земли считается переданным арендодателем арендатору с момента государственной регистрации права аренды, если иное не установлено законом».

Другими словами, статьей 17 Закона Украины «Об аренде земли» прямо и императивно установлено, что земельный участок считается переданным в аренду только с момента государственной регистрации права аренды такого участка. Без такой

регистрации земельный участок считается не переданным в аренду.

Кроме того, нужно учесть, что в соответствии со статьей 125 Земельного кодекса (ЗК) Украины «право собственности на земельный участок, а также право постоянного пользования и право аренды земельного участка возникают с момента государственной регистрации этих прав».

То, что права аренды земли возникают исключительно с момента их государственной регистрации, следует из содержания части 2 статьи 3 и пункта 2 части 1 статьи 4 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений».

Значит, нельзя говорить о том, что у лица имеется право аренды на земельный участок до момента регистрации такого права.

Исходя из приведенных норм законодательства, можно утверждать: без государственной регистрации права аренды не выполняется условие пункта 292<sup>1</sup>.1 статьи 292<sup>1</sup> о том, что объектом налогообложения является площадь переданного в аренду земельного участка. А все потому, что без государственной регистрации нет ни факта передачи земли (статья 17 Закона Украины «Об аренде земли»), ни права аренды (статья 125 ЗК Украины, часть 2 статьи 3, пункт 2 части 1 статьи 4 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»), то есть без регистрации не выполняются условия, необходимые для признания земельного участка объектом налогообложения.

Также нельзя не учитывать и положение пункта 292<sup>1</sup>.3 статьи 292<sup>1</sup> НК Украины, предусматривающие, что «основанием для начисления единого налога плательщикам четвертой группы являются данные государственного земельного кадастра и/или сведения из государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество».

Тут стоит напомнить, что в соответствии с положениями части 1 статьи 12 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» государственный реестр прав содержит сведения о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их обременениях, вещных правах на объекты незавершенного строительства и их обременениях, об объектах и субъектах этих прав, документах, на основании которых проведена государственная регистрация прав.

А поскольку реестр не содержит прав на земельные участки, относительно которых не была осуществлена государственная регистрация, то, согласно пункту 292<sup>1</sup>.3 статьи 292<sup>1</sup> НК Украины, для таких участков нет оснований для начисления налога.

#### Выводы

Таким образом, приведенный анализ показывает, что исключенный абзац 2 пункта 292<sup>1</sup>.1 статьи 292<sup>1</sup> НК Украины не повлиял на порядок определения объекта налогообложения для плательщиков единого налога 4-й группы. С 1 января 2016 года земельные участки, на которые права аренды не зарегистрированы, по-прежнему не должны включаться в объект налогообложения.

При этом следует признать, что, исключая абзац 2 пункта 292<sup>1</sup>.1 статьи 292<sup>1</sup> НК Украины, законодатель всего лишь «подчистил» Налоговый кодекс, убрав из него совершенно лишнюю, дублирующую норму права.

ЮДИН Олег — адвокат, г. Одесса

## СУДЕБНАЯ РЕФОРМА

**FCLEX**  
Attorneys at Law

## Основания не определены

Действующим Уголовным процессуальным кодексом (УПК) Украины предусмотрены две процедуры в рамках уголовного производства, позволяющие следственным органам получить документы от предприятия: обыск и временный доступ к документам и вещам.

Общая проблема обеих процедур состоит в том, что УПК Украины не определяет конкретных оснований и случаев для изъятия оригиналов документов.

Согласно части 1 статьи 159 УПК Украины, временный доступ к вещам и документам заключается в предоставлении стороне уголовного производства лицом, во владении которого пребывают такие вещи и документы, возможности ознакомиться с ними, сделать их копии и изъять их (произвести выемку).

Обязательным требованием к содержанию ходатайства о временном доступе к вещам в соответствии со статьей 160 УПК Украины является указание перечня вещей и документов, временный доступ к которым планируется получить, но при этом не определено, что заявитель должен обосновать необходимость изъятия именно оригиналов документов, а не копий.

Важность оригиналов документов для юридических лиц очевидна, ведь без них осуществлять полноценную и эффективную хозяйственную деятельность невозможно, особенно без уставных и регистрационных документов.

Отсутствие предусмотренных законом оснований для изъятия оригиналов документов создает возможности для злоупотребления органами досудебного следствия и безосновательного изъятия оригиналов документов, которые для цели расследования могут и не иметь существенного значения.

Частью 4 статьи 165 УПК Украины предусмотрено, что по требованию владельца лица, которое предъявляет постановление о временном доступе к вещам и документам, должно оставить копию изъятых документов. Особенность данной нормы заключается в косвенном презюмировании того, что осуществляется изъятие именно оригиналов документов, а копии документов могут быть сделаны лишь по отдельному требованию владельца.

Соответствующими положениями УПК Украины относительно порядка назначения и проведения обыска также не определены основания, при наличии которых следственный орган может изымать оригиналы документов. Так, в части 7 статьи 236 УПК Украины указывается, что при обыске следователь, прокурор вправе осматривать и изымать документы.

По нашему мнению, для соблюдения прав и законных интересов владельцев документов необходимо внести соответствующие изменения в УПК Украины, которые установят дополнительные требования к содержанию ходатайств и постановлений об обысках и временном доступе к вещам и документам в части обоснования необходимости изъятия оригиналов документов.

КОКОШ Родион — юрист ЮК FCLEX, г. Киев