

Перебои с советом

Действия местных советов по одностороннему изменению арендной платы могут быть квалифицированы как нарушающие права арендодателя

Вячеслав КРАГЛЕВИЧ, Богдан СЛОБОДЯН • Специально для «Юридической практики»



Согласно статьям 9, 12 Земельного кодекса (ЗК) Украины, городские советы наделены полномочиями распоряжаться землями территориальных общин. Руководствуясь данными нормами, органы местного самоуправления передавали (и продолжают передавать) в аренду частным субъектам земельные участки, находящиеся в границах населенных пунктов.

В то же время после заключения таких договоров арендаторы в дальнейшем сталкиваются с проблемами при их выполнении, прежде всего в связи с изменениями в законодательстве и действиями муниципальных органов. Если говорить непосредственно об арендной плате за земельные участки коммунальной собственности, то как пример можно привести решение Киевского городского совета «О внесении изменений в договоры аренды земельных участков в части приведения размера годовой арендной платы в соответствие с положениями статьи 288 Налогового кодекса Украины» от 28 февраля 2013 года № 89/9146. Указанным актом фактически были изменены в одностороннем порядке более 1300 договоров аренды. Соответствуют ли такие действия закону и какова

судебная практика в подобных спорах — вот основные вопросы, на которые мы попытались дать ответы в данной статье.

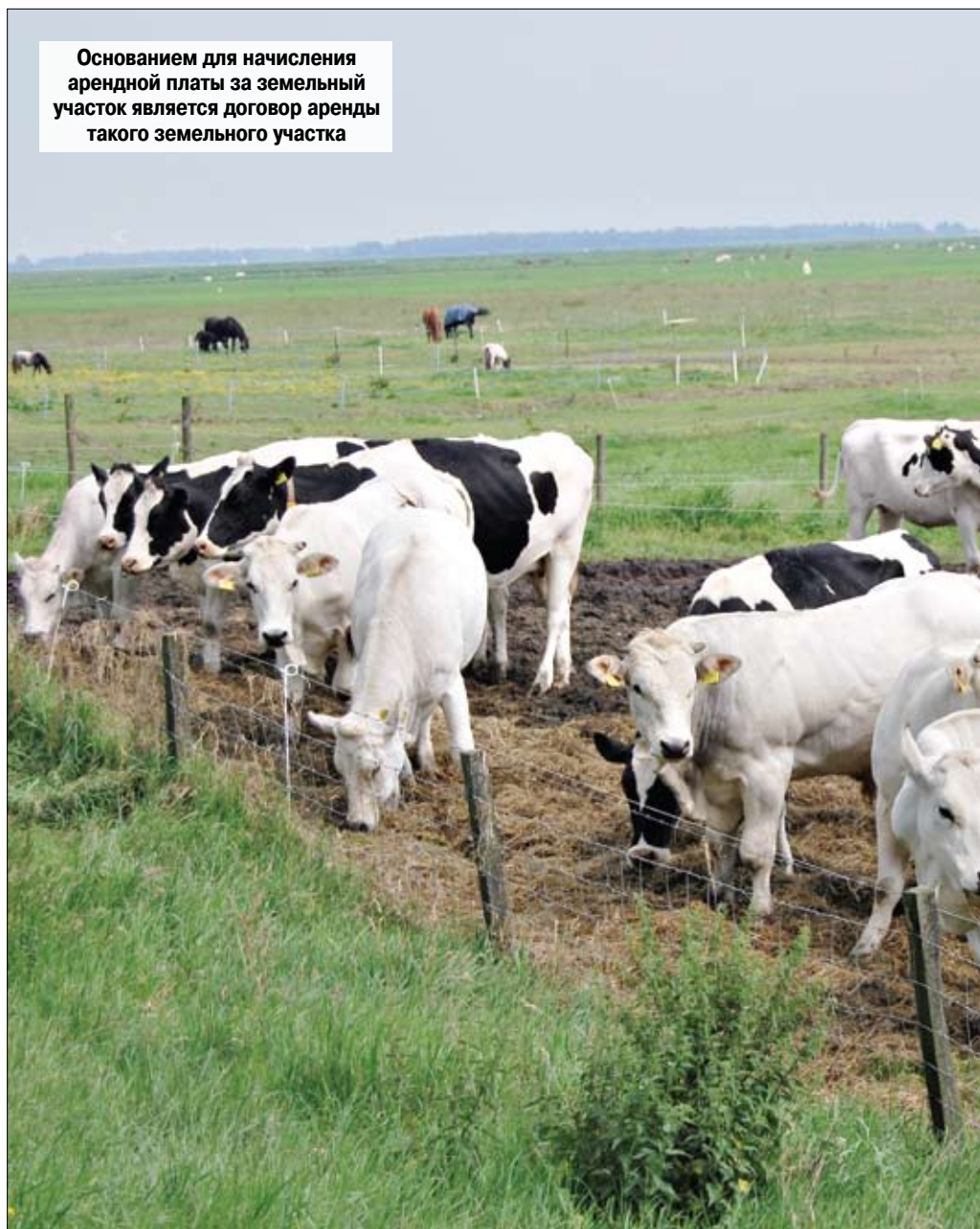
В пользу арендатора

Реализуя права по передаче в аренду земель коммунальной собственности, городские советы в соответствии со статьей 5 ЗК Украины имеют равные права с гражданами и юридическими лицами, с которыми они вступают в отношения по владению, пользованию и распоряжению землей. В этом случае отсутствует подчиненность одного участника земельных правоотношений другому, которая имеет место при осуществлении органом местного самоуправления властных управленческих функций. Данная правовая позиция подтверждена постановлением Верховного Суда Украины от 14 февраля 2012 года по делу № 21-1041во10. Более того, такая точка зрения подтверждается непосредственно практикой хозяйственных судов, принимающих к рассмотрению споры, возникающие из подобных договоров аренды земли.

Соответственно, на отношения сторон по договорам аренды распространяются положения гражданского и хозяйственного законодательства. Согласно частям 1, 2 статьи 651 Гражданского кодекса (ГК) Украины, изменение или расторжение договора допускается только по соглашению сторон, если иное не установлено договором или законом. В части 1 статьи 188 Хозяйственного кодекса (ХК) Украины предусмотрена аналогичная по содержанию норма.

В соответствии с пунктом 288.1 статьи 288 Налогового кодекса (НК) →

Основанием для начисления арендной платы за земельный участок является договор аренды такого земельного участка



КОММЕНТАРИИ

Согласие сторон



Дмитрий ТКАЧУК,
юрист ЮФ «Авеллум
Партнерс»

В первую очередь мы должны разграничивать решения местных советов об изменении нормативной денежной оценки земель и решения об изменении арендной платы за землю в связи со сменой нормативной денежной оценки земельного участка. Полномочия местных советов по принятию первой группы решений прямо предусмотрены в законодательстве об оценке земель, в то время как основания для принятия решений второй группы в законодательстве отсутствуют.

Необходимо констатировать, что решение местного совета об одностороннем внесении изменений в договор аренды, в частности, вследствие изменения нормативной оценки земельного участка, не соответствует требованиям гражданского и земельного законодательства об аренде земли. Законодательство предусматривает, что внесение изменений в договор допускается исключительно при наличии согласия сторон. Если стороны не могут достигнуть согласия, спор между арендодателем и арендатором должен решаться в суде.

Необходимо отметить, что, согласно постановлению Верховного Суда Украины по делу № 3-21гс13 от 20 августа 2013 года, изменение нормативной денежной оценки

земельного участка является основанием для пересмотра арендной платы по договору аренды земли, но не основанием для одностороннего изменения договора по желанию арендодателя.

Таким образом, правомерным способом изменения размера арендной платы за землю является достижение согласия сторон, а в случае отсутствия такого согласия — решение спора между сторонами договора в судебном порядке.

Законные изменения



Богдан НЫЩИЙ,
адвокат Pavlenko
Legal Group

Арендная плата за земли коммунальной собственности является составной частью платы за землю (общегосударственный налог), которая взимается в соответствии с положениями НК Украины — единственного нормативно-правового акта, регулирующего вопросы налогообложения на Украине. Поскольку в декабре 2014 года в НК Украины были внесены изменения относительно увеличения минимального размера арендной платы за земли коммунальной собственности, местные советы своими решениями целиком законно пытаются привести в соответствие с действующим законодательством договоры аренды земельных участков. Стоит отметить, что сам факт принятия решения местным советом автоматически не вносит

изменения в договоры аренды, а является лишь предпосылкой заключения соответствующих дополнительных соглашений к указанным договорам. Если арендатор отказывается подписывать дополнительное соглашение к договору, то на практике соответствующие местные советы или органы прокуратуры обращаются в суд с требованием о внесении изменений в договор аренды и получают положительные решения.

Аренда как налог



Вольга ШЕЙКО,
юрист ЮФ «Астерс»

Изменение арендной платы за землю в одностороннем порядке — тема, которая в последнее время привлекает все больше внимания. Количество судебных решений увеличивается, не уменьшается и количество противоречий и фактов неправильного применения законодательных норм. Необходимо отметить, что и само законодательство зачастую является коллизионным, что дает возможность применения различных норм в той или иной ситуации. Изменение размера арендной платы в одностороннем порядке — палка о двух концах. С одной стороны, данные правоотношения регулируются гражданским и земельным законодательством. Некоторые юристы, судьи неправомерно ссылаются на нормы Хозяйственного кодекса Украины,

в частности на статью 188, хотя земельные правоотношения данный Кодекс вообще не регулирует. В то же время все нормы как Гражданского кодекса, так и Земельного не предусматривают одностороннего внесения изменений размера арендной платы в договор. К такому выводу можно прийти, исходя из системного анализа действующего законодательства. С учетом того, что требования законодательства относительно такого существенного условия, как размер арендной платы, не всегда выполняются арендодателем в понимании фиксации суммы, иногда прописываются формулы расчета уплаты арендной платы, что изначально неверно. С другой же стороны, арендодатель — это на самом деле государство, а арендная плата, согласно Налоговому кодексу (НК) Украины — обязательный налог. И если его ставки изменяются, соответственно изменяется и размер арендной платы за землю. Данный конфликт приводит стороны договора в суд. Законодатель в декабре 2014 года попытался урегулировать данные правоотношения путем внесения изменений в НК Украины относительно данных вопросов. Однако, по моему мнению, подход оказался несистемным. Новые изменения в НК Украины свидетельствуют о том, что должны увеличиться отчисления в местные бюджеты. При этом местные советы не упустят своего и не только не будут предоставлять льготы арендаторам, но и начнут взимать арендную плату за землю по максимальным ставкам, а внесение изменений в договоры аренды земельных участков в одностороннем порядке станет, увы, вообще нормальной практикой.

Перебои с советом



← Украины основанием для начисления арендной платы за земельный участок является договор аренды такого земельного участка. Согласно пункту 288.4 статьи 288 НК Украины, размер и условия внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды между арендодателем (собственником) и арендатором. В пункте 288.5.1 статьи 288 НК Украины говорится о том, что размер арендной платы устанавливается в договоре аренды, но годовая сумма платежа не может быть меньше 3 % нормативной денежной оценки.

Таким образом, положениями НК Украины предусмотрено, что вопрос установления размера арендной платы за земельные участки государственной и коммунальной собственности решается по соглашению сторон договора аренды земли с определением размера арендной платы в таком договоре аренды. Требования пункта 288.5 НК Украины относительно минимального размера арендной платы касаются согласования размера арендной платы при заключении договора аренды или внесении в него, но никак не могут считаться императивным обязательством арендатора в одностороннем порядке изменять существенные условия договора.

Таким образом, если договор аренды не содержит прямой нормы, предусматривающей право арендодателя в одностороннем порядке изменять размер ставки арендной платы, такие действия следует считать противоречащими закону. Следовательно, применению в таком случае подлежат нормы договора, а не налогового законодательства.

Основываясь на данной позиции, некоторые административные суды удовлетворяли иски арендаторов к органам местного самоуправления о признании недействительными решений об увеличении арендной платы. Также следует отметить, что, к примеру, позиция Киевского городского совета отличается непоследовательностью, поскольку из вышеупомянутого решения № 89/9146 по собственной инициативе Киевского городского совета были исключены некоторые арендаторы, что

может рассматриваться формой избирательного применения законодательства.

Судебная практика

В абзаце 4 пункта 2.19 постановления пленума Высшего хозяйственного суда Украины «О некоторых вопросах практики рассмотрения дел по спорам, возникающим из земельных отношений» от 17 мая 2011 года № 6 закреплена указанная выше точка зрения, а именно: договор подлежит применению в случае ненадлежащего внесения изменений в него. Поскольку городские советы зачастую пренебрегают порядком, предусмотренным статьей 188 ХК Украины, такая позиция выглядит оправданно.

В то же время вышеупомянутый пункт постановления содержит также другое положение, которое, по нашему мнению, в ряде случаев интерпретируется в корне неверно. Так, Высший хозяйственный суд указывает, что направление ответчику предложений по внесению изменений в договор аренды является правом, а не обязанностью истца, поэтому несоблюдение последним требований части 2 статьи 188 ГК Украины относительно направления другой стороне предложений об изменении условий договора не лишает его права обратиться в хозяйственный суд с иском об изменении условий договора. Данное положение обусловлено правовой позицией Верховного Суда Украины, изложенной в постановлении по делу № 3-53гс12 от 20 ноября 2012 года.

В соответствии с приведенной позицией судебная практика сложилась совершенно не в пользу арендаторов. Подавляющее большинство дел, дошедших до Высшего хозяйственного суда Украины, были решены не в пользу частных субъектов.

Важно отметить, что хозяйственные суды не всегда уделяют достаточно внимания условиям спорных договоров аренды. Так, в большинстве случаев действующий договор аренды уже предусматривает возможность одностороннего изменения размера арендной платы органом местного самоуправления. В данном случае суды обоснованно удовлетворяют иски. При этом суды одинаково удовлетворяют иски о внесении изменений в договоры, предусматривающие исключительно двусторонний порядок внесения изменений в них. Проще говоря, суды не видят разницы между такими договорами, что является очевидным нарушением статьи 651 Гражданского кодекса Украины.

Европейские перспективы

Хотя соответствующей практики Европейского суда по правам человека сегодня и нет, мы считаем, что подобный иск — лишь дело времени. Более того, у заявителя будут хорошие шансы при подаче такого заявления. Так, при рассмотрении дела «Стреч против Объединенного Королевства» Европейский суд пришел к выводу, что имущественное право арендатора, предусмотренное договором аренды, является собственностью в понимании статьи 1 Первого протокола к Конвенции о защите прав человека и основоположных свобод и подлежит применению при осуществлении защиты этих имущественных прав. Таким образом, Европейский суд, применив аналогию, приравнял право аренды земли к праву собственности. Следовательно, действия городских советов по одностороннему изменению арендной платы могут быть квалифицированы как нарушающие права арендодателя, предусмотренные Конвенцией.

КРАГЛЕВИЧ Вячеслав — партнер юридической компании FCLEX, г. Киев,
СЛОБОДЯН Богдан — юрист юридической компании FCLEX, г. Киев

РАСШИРЕНИЕ БИЗНЕСА

Технология внедрения

МПЦ EUCON расширяет спектр оказываемых услуг и внедряет новые практики

С целью предоставления клиентам более комплексного обслуживания Международный правовой центр EUCON расширяет спектр оказываемых услуг и внедряет новые практики, в частности, в области compliance, электронной и мобильной коммерции, бухгалтерского и налогового учета, оценки имущества.

Услуги по практике compliance, предлагаемые компанией, включают консультирование и сопровождение процессов внедрения, мониторинга систем управления рисками и оценки деятельности компании на предмет соответствия законодательным и корпоративным требованиям, антикоррупционным нормам. Возглавляет практику партнер **Святослав Сениота**, который имеет длительный опыт разработки и применения комплаенс-программ в крупных коммерческих структурах, проведения расследования комплаенс-инцидентов, управления рисками, а также правового сопровождения всех перечисленных услуг.

Практика электронной и мобильной коммерции охватывает собой не только вопросы юридического сопровождения хозяйственной деятельности предприятий, работающих в отраслях, связанных с электронной коммерцией, но и вопросы разработки правовых и налоговых моделей для новых продуктов и услуг в сфере мобильной коммерции, осуществления

платежей и работы платежных систем, телекоммуникаций, аналитики, доставки и взаиморасчетов. Сопредседателями практики стали партнеры фирмы Святослав Сениота и **Лариса Врублевская**.

Практика бухгалтерского и налогового учета под руководством советника **Виктории Коберник** позволит МПЦ EUCON предложить клиентам расширенные возможности, а именно: услуги аутсорсинга отдельных функций бухгалтерского и налогового учета, формирование учетной политики предприятия, подготовку управленческой отчетности, сопровождение налоговых проверок и т.д.

Еще одним новым направлением деятельности компании, которое было создано в начале этого года, является практика оценки имущества. Возглавила практику советник, оценщик с многолетним опытом **Людмила Шашкина**.

В практике оценки имущества команда МПЦ EUCON предоставляет услуги независимой экспертной оценки бизнеса, материальных и нематериальных активов, акций, земли, а также принимает участие в инвестиционном планировании (разработка бизнес-планов, планов санации и др.), консультирует клиентов по вопросам приватизации, корпоративного управления, банкротства, занимается анализом конкурентной среды.

РЕКЛАМА



ВСЕУКРАЇНСЬКА ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ
«АСОЦІАЦІЯ ПРАВНИКІВ УКРАЇНИ»

XI ЩОРІЧНИЙ ЮРИДИЧНИЙ ФОРУМ | **РОЗВИТОК РИНКУ ЮРИДИЧНИХ ПОСЛУГ В УКРАЇНІ – 2015**

27 ЛЮТОГО 2015 РОКУ
InterContinental, КИЇВ, УКРАЇНА



ЕКСКЛЮЗИВНИЙ
ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПАРТНЕР

ГЕНЕРАЛЬНИЙ
МЕДІА-ПАРТНЕР

ЮРИДИЧЕСКАЯ
ПРАКТИКА

АЛЕКСЕЕВ, БОЯРЧУКОВ
ТА ПАРТНЕРИ

ІНФОРМАЦІЙНІ ПАРТНЕРИ

ACC
THE CHAMBER OF COMMERCE

pravotoday.com

УКРАЇНА БІЗНЕС
ВИДАВНИЧИЙ ДІМ

THE BUSINESS
JOURNAL
BUSINESS
LAW

МЕДІА-ПАРТНЕР

ЗаконБізнес

МЕДІА-ПАРТНЕР
ПРОЄКТІВ АПУ

Юридична Газета

ІНФОРМАЦІЙНО-ПРАВОВА ПІДТРИМКА

ЛІГА
ЗАКОН

БІЛЬШЕ ІНФОРМАЦІЇ ЗА ТЕЛ.: +38 (044) 492-88-48 АБО НА САЙТІ WWW.UBA.UA