

ВЫВОДЫ



Использование собственного горючего для выполнения работ (предоставления услуг) другим лицам считается использованием горючего в собственной хозяйственной деятельности – здесь нет факта физической передачи горючего другому лицу. А следовательно, такие операции не требуют регистрации подрядчика плательщиком акцизного налога.

Передача горючего подрядчику не является реализацией горючего, поэтому не требует от заказчика регистрации плательщиком акцизного налога в случае соблюдения условий, предусмотренных пп. 14.1.212 НК.

Зинаида КОЗЮК, редактор



ОБЗОР ЗАКОНА № 340: ИЗМЕНЕНИЯ В ЗК, ЗАКОН ОБ АРЕНДЕ ЗЕМЛИ...

Для кого эта статья: для сельхозпроизводителей, арендующих земельные участки частной, государственной или коммунальной собственности.

С 16.01.20 г. вступил в силу **Закон от 05.12.19 г. № 340-IX** «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно противодействия рейдерству» (далее – Закон № 340), кроме некоторых норм, которые вступят в силу через полгода, то есть с 15.07.20 г. Целью принятия этого документа является противодействие рейдерству. Впрочем, из анализа норм Закона № 340 становится понятно, что многие из них далеки от рейдерства. Рассмотрим подробнее, что уже изменилось и что изменится с 15.07.20 г.

Изменения, действующие с 16.01.20 г.

Изменения в Земельный кодекс

1. Статья 79¹ Земельного кодекса (далее – ЗК) дополнена новой ч. 13, согласно которой земельный участок прекращает существование как объект гражданских прав, а его госрегистрация отменяется:

- в случае разделения или объединения земельных участков;
- отмены госрегистрации земельного участка на основании судебного решения вследствие признания такой регистрации незаконной;
- если вещное право на земельный участок, за-

регистрированный в Государственном земельном кадастре (далее – ГЗК) согласно Закону от 07.07.11 г. № 3613-VI (далее – Закон № 3613), **не было зарегистрировано в течение года** по вине заявителя.

Аналогичные основания для отмены госрегистрации земельного участка в ГЗК приведены в ч. 10 ст. 24 Закона № 3613. Теперь они есть и в ЗК. Заметим, что третье основание работает без согласования с заявителем. Кадастровый регистратор имеет техническую возможность отменять госрегистрацию земельного участка в ГЗК через год, если отсутствуют сведения о регистрации вещного права на него. О такой отмене кадастровый регистратор должен в течение 10 дней уведомить лицо, по заявлению которого зарегистрирован земельный участок.

То есть сначала заявитель подает документы на госрегистрацию земельного участка в ГЗК (открывается Поземельная книга, присваивается кадастровый номер), а уже после этого идет к госрегистратору прав для окончательной регистрации своих прав на него. И вот если он прошел первый этап, а госрегистрацию прав так и не осуществил в течение года, то регистрация земельного участка отменяется (кадастровый номер архивируется) и ее придется регистрировать повторно.

Чтобы избежать такой ситуации, **рекомендуем** в случае оформления земельного участка в собственность или пользование довести свои действия в течение года до финального завершения – госрегистрации вещного права на землю (собственность, аренда, субаренда, эмфитевзис и т. п.).

2. Статья 102¹ ЗК дополнена **правом требования** собственника земельного участка относительно нотариального удостоверения договора эмфитевзиса. То есть собственник может установить или отменить **требование обязательного нотариального удостоверения договора** эмфитевзиса. Установление такого требования является односторонней сделкой, которая также подлежит нотариальному удостоверению и отражению в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (далее – Реестр прав) как обременение вещного права.

Изменения в Закон № 899 относительно выделения земельных долей/паев

В Законе от 05.06.03 г. № 899-IV «О порядке выделения в натуре (на местности) земельных участков собственникам земельных долей (паев)» (далее – Закон № 899) уточняется порядок использования нераспределенных и неистребованных земельных участков и долей/паев, а также земельных участков, оставшихся в коллективной собственности.

Предусмотрено развитие событий после появления нового собственника (зарегистрировал свое вещное право) земельного участка, относительно которого с местным советом заключен договор аренды нераспределенного земельного участка, неистребованной доли (пая). Так, ст. 13, 14¹ Закона № 899 дополнены новым предложением, а именно:

- с момента госрегистрации права собственности на такой участок договор аренды **прекращается**. При этом госрегистрация прекращения права аренды проводится одновременно с госрегистрацией права собственности.

То есть совершать дополнительных действий по прекращению заключенного договора аренды не нужно, все сделает госрегистратор во время регистрации права за новоиспеченным собственником земли.

А что если у арендатора вырос урожай и он не успел его собрать? Об этом также позаботились. В таком случае арендатор будет иметь право собрать посеянный им урожай. Собственник же имеет право на возмещение убытков, связанных

с временным занятием земельного участка бывшим арендатором, в размере пропорционально арендной плате со дня прекращения договора до дня сбора урожая.

Изменения в Закон № 161 относительно аренды

1. Изменено одно из **существенных условий** договора аренды земельного участка, а именно: стороны обязательно указывают в договоре **дату его заключения и срок действия** (ч. 1 ст. 15 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли», далее – Закон № 161). Например: дата заключения договора – 01.03.20 г., срок действия – 7 лет.

По этому же поводу ч. 1 ст. 19 Закона № 161 дополнена предложением о том, что **дата окончания действия договора исчисляется с даты его заключения**. При этом право аренды земельного участка возникает с момента госрегистрации этого права.

Итак, однозначно будут устранены недоразумения относительно отсчета начала возникновения права аренды и его конечной даты. Стороны обязаны зафиксировать в договоре дату заключения (не подписания) договора и именно от нее отсчитывать дату окончания права. По договорам, заключенным до вступления в силу этих изменений, срок будет определяться так, как в них указано. Если вы желаете изменить/уточнить срок аренды, то нужно заключить дополнительное соглашение к договору.

2. Уточнен порядок использования сельхозучастка **управляющим наследством** (собственник умер, а наследников нет). Он имеет право передать такой земельный участок в аренду на срок 7–50 лет **без права на возобновление** (ч. 6 ст. 19 Закона № 161). Заметим, что раньше в такой ситуации договор аренды заключался на срок «до момента регистрации права собственности нового собственника на такой участок». А теперь его появление не будет означать прекращение договора, он будет **действовать в течение срока действия**, который в нем указан. Новый собственник получит статус арендодателя, будет выполнять условия договора, а досрочное прекращение договора может совершаться путем заключения сторонами дополнительного соглашения о расторжении (по договоренности) договора или по решению суда (возник спор, одна из сторон против прекращения договора).

3. Установлены новые правила возобновления договора в случае **смерти собственника и отсутствия в договоре условий о его возобновлении** (ч. 7 ст. 19 Закона № 161). Тогда, если действие

договора закончилось в день или после смерти арендодателя, арендатор должен подать заявление в Реестр прав относительно возобновления договора на тот же срок и на тех же условиях до момента госрегистрации права собственности наследника или регистрации решения суда о признании наследства выморочным. Заявление подается в течение месяца со дня, когда арендатору стало известно о смерти арендодателя.

Итак, вообще после смерти арендодателя договор аренды продолжает действовать, как это предусмотрено ст. 33 Закона № 161, подавать такое заявление арендатору не нужно. Обычный порядок возобновления будет действовать до 15.07.20 г. (см. далее). Но, если вдруг в договоре ничего не сказано о возобновлении, то арендатору нужно действовать согласно ч. 7 ст. 19 Закона № 161 (подать госрегистратору заявление в течение месяца).

4. Введены следующие **ограничения** в действиях (Закон № 161):

- **не разрешается уменьшать арендную плату** за земельные участки государственной и коммунальной собственности, полученные через земельные торги, в том числе в случае возобновления такого договора (ст. 23);
- **арендатору запрещено приступать к использованию земельного участка раньше государственной регистрации права аренды** (ч. 2 ст. 25). То есть начинать вести хозяйство на арендованном земельном участке можно исключительно с даты госрегистрации права аренды в Реестре прав, а не с даты подписания договора или другой договоренности.

Изменения относительно безвозмездной правовой помощи крестьянам

Уточнены нюансы получения сельским населением – собственниками земельных участков безвозмездной правовой помощи. Они **имеют право получать** (Закон от 02.06.11 г. № 3460-VI «О безвозмездной правовой помощи», далее – Закон № 3460):

- **первичную правовую помощь**, то есть консультации, разъяснения и подготовленные проекты договоров пользования земельными участками (аренда, субаренда, земельный сервитут, эмфитевзис, суперфиций) (ст. 7);
- **вторичную правовую помощь**, то есть защиту прав, осуществление представительства их интересов в суде, других госорганах, органах местного самоуправления, перед другими лицами, составление документов процессуального характера (заявления, иски, ходатайства и т. п.) (ст. 14).

То есть крестьяне-землесобственники могут получить консультацию от юриста/адвоката по правовым вопросам, попросить разработать им образец нужного договора на земельный участок, а также помочь защитить их права в суде.

Правовые услуги, которые оказывают адвокаты и работники, безвозмездны для клиентов и оплачиваются государством. Центры безвозмездной правовой помощи и дистанционные пункты размещены по всей Украине, в частности при органах местного самоуправления. Подробнее о них см. на веб-сайте <https://legalaid.gov.ua>.

Изменения, которые будут действовать с 15.07.20 г.

1. Вводится **новый порядок возобновления договоров пользования** земельными участками (ст. 126¹ ЗК, ст. 322 Закона № 161), а именно:

- стороны могут установить или не устанавливать в договоре (аренды, эмфитевзиса, суперфиция, сервитута) условие о его возобновлении;
- условие о возобновлении **не может устанавливаться** относительно земельных участков государственной и коммунальной собственности. **Исключение:** на земельном участке расположены здания или сооружения, которые находятся в собственности пользователя. Также в случае пролонгации после 15.07.20 г. такие договоры аренды должны содержать условия о возобновлении;
- если договор содержит условие о возобновлении после истечения срока его действия, он возобновляется на такой же срок и на тех же условиях. При этом сторонам **не надо заключать письменную сделку** о возобновлении, госрегистратор самостоятельно восстановит вещное право. Впрочем, считаем, что госрегистратор сможет совершить такие действия при наличии в Реестре прав сведений о вещном праве. Если аренда возникла давно (минимум до 2013 года) и ни одна из сторон не вносила в этот реестр сведения о вещном праве, то, чтобы воспользоваться автоматическим возобновлением договора, перед этим целесообразно внести такие сведения;
- сторона договора имеет право **отказаться от возобновления** договора в срок не позже месяца до даты окончания его действия. Для этого нужно подать в Реестр прав заявление об исключении сведений о возобновлении договора. То есть любая из сторон без ведома другой имеет право подать заявление в Реестр прав,

по которому не состоится автоматическое возобновление аренды, а право прекратится. Если такое заявление не подано, вещное право продлится автоматически на тот же срок.

Все эти правила будут действовать с **15.07.20 г. для вновь заключенных или измененных** договоров аренды земли. Возобновление **заключенных ранее** договоров будет осуществляться **на условиях, которые в них прописаны, по правилам, действующим на момент их заключения** (абзац четвертый разд. IX Закона № 161).

2. Изложена в новой редакции ст. 33 Закона № 161. Итак, до 15.07.20 г. будет действовать обычный порядок возобновления договора аренды земли (преимущественное право арендатора, воз-

обновление до и после истечения срока действия договора в случае продолжения обработки земли и отсутствия возражений со стороны арендодателя). А после 15.07.20 г. эта норма будет содержать **лишь алгоритм использования преимущественного права** арендатора на заключение договора на новый срок до его истечения. Вариант продолжить пользование землей при отсутствии возражений арендодателя не предусмотрен.

Итак, текст статьи почти не изменили, срок уведомления о намерении воспользоваться преимущественным правом остался тем же – один месяц до истечения срока действия аренды. Из статьи просто исключили несколько абзацев о возобновлении в случае продолжения использования объекта аренды.

Обращаем внимание! Законодатель разграничивает понятие возобновления договора и заключения договора на новый срок. Возобновление будет осуществляться автоматически, если оно предусмотрено условиями договора и ни одна из сторон не отказалась от этого. А право на заключение договора аренды земли на новый срок возникает у добросовестного арендатора после истечения срока действия предыдущего договора. Этот механизм предусматривает направление письма-уведомления арендодателю и согласование сторонами вопроса продолжения арендных отношений, заключение нового договора аренды земельного участка.

В ближайших номерах «БАЛАНС-АГРО» рассмотрим детальнее, какие действия нужно предпринять арендатору до вступления в силу изменений (до 15.07.20 г.), чтобы гарантированно продолжить право пользования земельным участком.

3. Собственник прав сможет установить требование к нотариальному удостоверению:

- договора сервитута (ст. 100 ЗК);
- договора аренды (ст. 14 Закона № 161);
- договора, предметом которого является недвижимое имущество или его часть (ст. 209 Гражданского кодекса);
- сделки, предметом которой является доля участника в уставном капитале предприятия (информация о требовании вносится в Единый государственный реестр юридических лиц,

физических лиц – предпринимателей и общественных формирований (ст. 113 Хозяйственного кодекса);

- подлинности собственной подписи участника общества во время принятия решений по вопросам деятельности такого общества и/или сделки по отчуждению, залога, предметом которого является доля участника в уставном (складочном) капитале общества (ст. 5, 21 Закона от 06.02.18 г. № 2275-VIII «Об обществах с ограниченной и дополнительной ответственностью»).

Как указано выше, такое требование является односторонней сделкой, которая подлежит нотариальному удостоверению. Поэтому владельцы имущества/прав смогут предотвратить совершение незаконных действий относительно такого имущества/прав.



Подпишитесь на «БАЛАНС-АГРО» // // // любым удобным для вас способом через редакцию у персонального менеджера:



(056) 370-44-25,
(044) 334-62-70;
(067) 544-07-31;



product@balance.ua

или по каталогу в любом почтовом отделении.

26

Подписной индекс издания «БАЛАНС-АГРО»:

35305 (укр.); 35304 (рус.).