

ВІСНОВКИ



Використання власного пального для виконання робіт (надання послуг) іншим особам вважається використанням пального у власній господарській діяльності – тут немає факту фізичного передання пального іншій особі. А отже, такі операції не вимагають реєстрації підрядника платником акцизного податку.

Передання пального підряднику не є реалізацією пального, тому не вимагає від замовника реєстрації платником акцизного податку в разі дотримання умов, передбачених пп. 14.1.212 ПК.

Зінаїда КОЗЮК, редактор



ОГЛЯД ЗАКОНУ № 340: ЗМІНИ ДО ЗК, ЗАКОНУ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ...

Для кого ця стаття: для сільгоспвиробників, які орендують земельні ділянки приватної, державної або комунальної власності.

Із 16.01.20 р. набув чинності **Закон від 05.12.19 р. № 340-ІХ** «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (далі – Закон № 340), окрім деяких норм, які наберуть чинності за півроку, тобто з 15.07.20 р. Метою прийняття цього документа є протидія рейдерству. Утім, з аналізу норм Закону № 340 стає зрозуміло, що багато з них далекі від рейдерства. Розглянемо докладніше, що вже змінилось і що зміниться з 15.07.20 р.

Зміни, які діють із 16.01.20 р.

Зміни до Земельного кодексу

1. Статтю 79¹ Земельного кодексу (далі – ЗК) доповнено новою ч. 13, згідно з якою земельна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а її держреєстрація скасовується:

- у разі поділу або об'єднання земельних ділянок;
- скасування держреєстрації земельної ділянки на підставі судового рішення внаслідок визнання такої реєстрації незаконною;
- якщо речове право на земельну ділянку, зареєстровану в Державному земельному ка-

дастрі (далі – ДЗК) відповідно до Закону від 07.07.11 р. № 3613-VI (далі – Закон № 3613), **не було зареєстровано протягом року** з вини заявника.

Аналогічні підстави для скасування держреєстрації земельної ділянки у ДЗК наведено у ч. 10 ст. 24 Закону № 3613. Тепер вони є і в ЗК. Зауважимо, що третя підстава працює без погодження із заявником. Кадастровий реєстратор має технічну можливість скасовувати держреєстрацію земельної ділянки у ДЗК через рік, якщо відсутні відомості про реєстрацію речового права на неї. Про таке скасування кадастровий реєстратор має протягом 10 днів повідомити особу, за заявою якої зареєстровано земельну ділянку.

Тобто спочатку заявник подає документи на держреєстрацію земельної ділянки у ДЗК (відкривається Поземельна книга, присвоюється кадастровий номер), а вже після цього йде до держреєстратора прав для остаточної реєстрації своїх прав на неї. І от якщо він пройшов перший етап, а держреєстрацію прав так і не здійснив протягом року, то реєстрація земельної ділянки скасовується (кадастровий номер архівується) і її доведеться реєструвати повторно.

Аби уникнути такої ситуації, **рекомендуємо** в разі оформлення земельної ділянки у власність чи користування довести свої дії протягом року до фінального завершення – держреєстрації речового права на землю (власність, оренда, суборенда, емфітевзис тощо).

2. Статтю 102¹ ЗК доповнено **правом вимоги** власника земельної ділянки щодо нотаріального посвідчення договору емфітевзису. Тобто власник може встановити або скасувати **вимогу обов'язкового нотаріального посвідчення договору** емфітевзису. Установлення такої вимоги є одностороннім правочином, який також підлягає нотаріальному посвідченню та відображенню в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр прав) як обтяження речового права.

Зміни до Закону № 899 щодо виділення земельних часток/паїв

У Законі від 05.06.03 р. № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (далі – Закон № 899) уточнюється порядок використання нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок та часток/паїв, а також земельних ділянок, які залишились у колективній власності.

Передбачено розвиток подій після появи нового власника (зареєстрував своє речове право) земельної ділянки, щодо якої із місцевою радою укладено договір оренди нерозподіленої земельної ділянки, невитребуваної частки (паю). Так, ст. 13, 14¹ Закону № 899 доповнено новим реченням, а саме:

- з моменту держреєстрації права власності на таку ділянку договір оренди **припиняється**. При цьому держреєстрація припинення права оренди проводиться одночасно з держреєстрацією права власності.

Тобто вчиняти додаткові дії із припинення укладеного договору оренди не потрібно, усе зробить держреєстратор під час реєстрації права за новоспеченим власником землі.

А що як в орендаря виріс урожай і він не встиг його зібрати? Про це також подбали. У такому разі орендар матиме право зібрати посіяний ним урожай. Власник же має право на відшкодування збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям

земельної ділянки колишнім орендарем, у розмірі пропорційно до орендної плати із дня припинення договору до дня збирання врожаю.

Зміни до Закону № 161 щодо оренди

1. Змінено одну з **істотних умов** договору оренди земельної ділянки, а саме: сторони обов'язково вказують у договорі **дату його укладення та строк дії** (ч. 1 ст. 15 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі», далі – Закон № 161). Наприклад: дата укладення договору – 01.03.20 р., строк дії – 7 років.

Із цього ж приводу ч. 1 ст. 19 Закону № 161 доповнено реченням про те, що **дата закінчення дії договору обчислюється із дати його укладення**. При цьому право оренди земельної ділянки виникає з моменту держреєстрації цього права.

Тож однозначно буде усунуто непорозуміння щодо відліку початку виникнення права оренди та його кінцевої дати. Сторони зобов'язані зафіксувати в договорі дату укладення (не підписання) договору і саме від неї відлічувати дату закінчення права. За договорами, укладеними до набрання чинності цих змін, строк визначатиметься так, як у них зазначено. Якщо ви бажаєте змінити/уточнити строк оренди, то потрібно укласти додаткову угоду до договору.

2. Уточнено порядок використання сільгоспділянки **управителем спадщини** (власник помер, а спадкоємців немає). Він має право передати таку земельну ділянку в оренду на строк 7–50 років **без права на поновлення** (ч. 6 ст. 19 Закону № 161). Зауважимо, що раніше в такій ситуації договір оренди укладався на строк «до моменту реєстрації права власності нового власника на таку ділянку». А тепер його поява не означатиме припинення договору, він **діятиме протягом строку дії**, який у ньому вказано. Новий власник набуде статусу орендодавця, виконуватиме умови договору, а дострокове припинення договору може вчинятися шляхом укладення сторонами додаткової угоди про розірвання (за домовленістю) договору або за рішенням суду (виник спір, одна зі сторін проти припинення договору).

3. Установлено нові правила поновлення договору в разі **смерті власника та відсутності в договорі умов про його поновлення** (ч. 7 ст. 19 Закону № 161). Тоді, якщо дія договору закінчилася у день або після смерті орендодавця, орендар має подати заяву до Реєстру прав щодо

поновлення договору на той самий строк і на тих самих умовах до моменту держреєстрації права власності спадкоємця або реєстрації рішення суду про визнання спадщини відумерлою. Заява подається протягом місяця із дня, коли орендарю стало відомо про смерть орендодавця.

Отже, загалом після смерті орендодавця договір оренди продовжує діяти, як це передбачено ст. 33 Закону № 161, подавати таку заяву орендарю не потрібно. Звичайний порядок поновлення діятиме до 15.07.20 р. (див. далі). Але, якщо раптом у договорі нічого не сказано про поновлення, то орендарю слід діяти згідно із ч. 7 ст. 19 Закону № 161 (подати держреєстратору заяву протягом місяця).

4. Запроваджено такі **обмеження** в діях (Закон № 161):

- **не дозволяється зменшувати орендну плату** за земельні ділянки державної та комунальної власності, отримані через земельні торги, у тому числі в разі поновлення такого договору (ст. 23);
- **орендарю заборонено** приступати до використання земельної ділянки **раніше за державну реєстрацію права оренди** (ч. 2 ст. 25). Тобто розпочинати господарювати на орендованій земельній ділянці можна виключно з дати держреєстрації права оренди у Реєстрі прав, а не з дати підписання договору чи іншої домовленості.

Зміни щодо безоплатної правової допомоги селянам

Уточнено нюанси отримання сільським населенням – власниками земельних ділянок безоплатної правової допомоги. Вони **мають право отримувати** (Закон від 02.06.11 р. № 3460-VI «Про безоплатну правову допомогу», далі – Закон № 3460):

- **первинну правову допомогу**, тобто консультації, роз'яснення та підготовлені проекти договорів користування земельними ділянками (оренда, суборенда, земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій) (ст. 7);
- **вторинну правову допомогу**, тобто захист прав, здійснення представництва їхніх інтересів у суді, інших держорганах, органах місцевого самоврядування, перед іншими особами, складення документів процесуального характеру (заяви, позови, клопотання тощо) (ст. 14).

Тобто селяни-землевласники можуть отримати консультацію від юриста/адвоката із правових питань, попросити розробити їм зразок потрібного договору на земельну ділянку, а також допомогти захистити їхні права в суді.

Правові послуги, які надають адвокати та працівники, безоплатні для клієнтів та оплачуються державою. Центри безоплатної правової допомоги та дистанційні пункти розміщено по всій Україні, зокрема при органах місцевого самоврядування. Детальніше про них див. на вебсайті <https://legalaid.gov.ua>.

Зміни, що діятимуть із 15.07.20 р.

1. Запроваджується **новий порядок поновлення договорів користування** земельними ділянками (ст. 126¹ ЗК, ст. 32² Закону № 161), а саме:

- сторони можуть установити або не встановлювати в договорі (оренди, емфітевзису, суперфіцію, сервітуту) умову про його поновлення;
- умова про поновлення **не може встановлюватися** щодо земельних ділянок державної та комунальної власності. **Виняток:** на земельній ділянці розташовано будівлі чи споруди, що перебувають у власності користувача. Також у разі пролонгації після 15.07.20 р. такі договори оренди мають містити умови про поновлення;
- якщо договір містить умову про поновлення після закінчення строку його дії, він поновлюється на такий самий строк і на тих самих умовах. При цьому сторонам **не треба укладати письмовий правочин** про поновлення, держреєстратор самостійно поновить речове право. Утім, уважаємо, що держреєстратор зможе вчинити такі дії за наявності в Реєстрі прав відомостей про речове право. Якщо оренда виникла давно (мінімум до 2013 року) і жодна зі сторін не вносила до цього реєстру відомості про речове право, то, щоб скористатися автоматичним поновленням договору, перед цим доцільно внести такі відомості;
- сторона договору має право **відмовитися від поновлення** договору у строк не пізніше місяця до дати закінчення його дії. Для цього слід подати до Реєстру прав заяву про виключення відомостей про поновлення договору. Тобто будь-яка зі сторін без відома іншої має право подати заяву до Реєстру прав, за якою не

відбудеться автоматичне поновлення оренди, а право припиниться. Якщо таку заяву не подано, речове право продовжиться автоматично на той самий строк.

Усі ці правила діятимуть **із 15.07.20 р. для новоукладених або змінених** договорів оренди землі. Поновлення **укладених раніше** договорів здійснюватиметься **на умовах, що в них прописані, за правилами, чинними на момент їх укладення** (абзац четвертий розд. IX Закону № 161).

2. Викладено в новій редакції ст. 33 Закону № 161. Тож до 15.07.20 р. діятиме звичний порядок поновлення договору оренди землі (пере-

важне право орендаря, поновлення до та після закінчення строку дії договору в разі продовження обробітку землі та відсутності заперечень із боку орендодавця). А після 15.07.20 р. ця норма міститиме **лише алгоритм використання переважного права** орендаря на укладення договору на новий строк до його закінчення. Варіанта продовжити користування землею за відсутності заперечень орендодавця не передбачено.

Тож текст статті майже не змінили, строк повідомлення про намір скористатися переважним правом залишився тим самим – один місяць до закінчення строку дії оренди. Із статті просто вилучили декілька абзаців про поновлення в разі продовження використання об'єкта оренди.

Звертаємо увагу! Законодавець розмежовує поняття поновлення договору та укладення договору на новий строк. Поновлення здійснюватиметься автоматично, якщо воно передбачено умовами договору та жодна зі сторін не відмовилась від цього. А право на укладення договору оренди землі на новий строк виникає у добросовісного орендаря після спливу строку дії попереднього договору. Цей механізм передбачає надсилання листа-повідомлення орендодавцю та узгодження сторонами питання продовження орендних відносин, укладення нового договору оренди земельної ділянки.

У найближчих номерах «БАЛАНС-АГРО» розглянемо детальніше, які дії слід учинити орендарю до набрання чинності змін (до 15.07.20 р.), щоб гарантовано продовжити право користування земельною ділянкою.

3. Власник прав зможе встановити вимогу до нотаріального посвідчення:

- договору сервітуту (ст. 100 ЗК);
- договору оренди (ст. 14 Закону № 161);
- договору, предметом якого є нерухоме майно чи його частина (ст. 209 Цивільного кодексу);
- правочину, предметом якого є частка учасника у статутному капіталі підприємства (інформація про вимогу вноситься до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – під-

приємців та громадських формувань (ст. 113 Господарського кодексу);

- справжності власного підпису учасника товариства під час прийняття рішень із питань діяльності такого товариства та/або правочину з відчуження, застави, предметом якого є частка учасника у статутному (складеному) капіталі товариства (ст. 5, 21 Закону від 06.02.18 р. № 2275-VIII «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю»).

Як зазначено вище, така вимога є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Тож власники майна/прав зможуть запобігти вчиненню незаконних дій щодо такого майна/прав.



Передплатіть «БАЛАНС-АГРО»

будь-яким зручним для вас способом через редакцію в персонального менеджера:



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



product@balance.ua

або за каталогом у будь-якому поштовому відділенні.

26 Передплатний індекс видання «БАЛАНС-АГРО»: 35305 (укр.); 35304 (рос.).