

ЗАКОН ✦ ПРАВО ✦ СУСПІЛЬСТВО ✦ БІЗНЕС

ПОРАДИ ЮРИСТА



КОМЕНТАРІ ✦ КОНСУЛЬТАЦІЇ ✦ РОЗ'ЯСНЕННЯ

Всеукраїнська суспільно – правова газета

Виходить за підтримки ВГО «Правозахисна організація «Спільна Мета» та Українського інституту політики

ЛИСТОПАД/НОЯБРЬ
№ 11(124)2020

ЧИТАЙТЕ В НОМЕРІ:

✦ **ЩОДО МИТНОГО
ОФОРМЛЕННЯ «ЕВРОБЛЯХ»**

Стор. 3

✦ **ВІДРАХУВАННЯ
З ЗАРОБІТНОЇ ПЛАТИ**

Стор. 5

✦ **ЯК ПРИВАТИЗУВАТИ
ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ?**

Стор. 11

✦ **АРЕНДА ПАЕВ ПОСЛЕ
ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМИ**

Стор. 14

КАК ПРАВИЛЬНО АРЕНДОВАТЬ КВАРТИРУ И ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ?



Стор. 8-9



КОЖНОМУ ГАРАНТУЄТЬСЯ ПРАВО ЗНАТИ СВОЇ ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ

(Ст. 57 КОНСТИТУЦІЇ УКРАЇНИ)

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС 49801



РОЗМІЩЕННЯ РЕКЛАМИ / СТАТЕЙ / МАТЕРІАЛІВ

На сторінках нашої газети Ви маєте можливість розмістити свою **рекламу, статті, інтерв'ю та матеріали суспільно-правового характеру.** Також, пропонуємо розміщення Вашої інформації на інформаційно-правовому порталі ПОРАДИ ЮРИСТА (<https://porady.org.ua>)

Вартість та умови розміщення дізнавайтесь за телефоном
(050) 692-13-30

AA
Асоціація Адвокатів
України

LBS
LAW & BUSINESS
STUDIO

ГЕНЕРАЛЬНІ ПАРТНЕРИ:

Barristers
with faith in God and knowledge of law

EQUITY
attorneys at law

ЕКСПЕРТНИЙ ПАРТНЕР

ПРОФЕСІЙНИЙ ПАРТНЕР

11. 12
2020

GRACERS
LAW FIRM



**KYIV
CRIMINAL
LAW FORUM**
Online&Offline



ПОРАДИ ЮРИСТА

Всеукраїнська суспільно-правова газета
Свідоцтво КВ 23224-13064ПР від 22.03.2018р.
ТОВ «Редакція газети «ПОРАДИ ЮРИСТА»

Тел. редакції: (095) 128-70-75
Відділ реклами (050) 692-13-30
e-mail: porady_urista@ukr.net

Відповідальність за точність і достовірність інформації несе автор. За точність реклами – рекламодавці. За якість друку – друкарня Редакція не завжди поділяє точку зору автора публікації. Редакція залишає за собою право редагувати матеріал. При використанні публікацій газети «Поради юриста» посилання на газету обов'язкове. Матеріали друкуються українською та російською мовами.

- 2020 рік -

Головний редактор Закутайло О. П.
Заст. Головного редактора Закутайло С. О.
Керівник проекту Бортнік Р. О.

www.porady.org.ua

Газета виходить 1 раз на місяць

Віддруковано в друкарні ФОП Паливода А.В.
03061, м. Київ, пр-т Відродний, 95/Е
тел/факс (044) 351-21-90 Зам. № 459

АКТУАЛЬНО

**МІНФІН ЩОДО МИТНОГО ОФОРМЛЕННЯ
АВТО НА «ЄВРОБЛЯХАХ»**

Як зазначає пресслужба Міністерства фінансів України позиція відомства в питанні лібералізації податкового навантаження при митному оформленні транспортних засобів є послідовною.

Так, було опрацьовано всі подані на розгляд Верховної Ради законопроекти, до кожного з них підготовано висновки та розрахунки і направлено ці матеріали профільним комітетам Парламенту.

Як правило, кожний із законопроектів мав дуже суттєвий вплив на надходження до державного бюджету України, який вимірювався мільярдами гривень щороку.

Наприклад, законопроект реєстр. № 3704-1 від 03.07.2020 оцінювався зменшенням надходжень до державного бюджету від акцизного податку та ввізного мита в сумі близько 6,6 млрд грн в розрахунку на рік, законопроект реєстр. № 2342 від 29.10.2019 – зменшенням надходжень близько 4 млрд грн щороку.

На 2020-2021 роки припадають пікові виплати за державним боргом. Додаткове нарощування запозичень для фінансування втрачених доходів через зниження ставок податків на легкові автомобілі, яким скористається незначна частка населення, є соціально несправедливим. Це також неможливо з огляду на те, що дефіцит бюджету сектору загальнодержавного управління вже суттєво підвищено.

Компенсувати нижчі доходи від акцизу скороченням видатків також не є можливим з огляду на необхідність вчасного фінансування інших поточних видатків, які передусім стосуються соціальних виплат. Також необхідно фінансувати вчасно і в повному обсязі видатки і на оборону.

Нагадуємо, в 2019 році неодноразово відтермінувалось застосування штрафних санкцій за використання автомобілів з іноземною реєстрацією для того, щоб громадяни змогли провести їх митне оформлення.

Так, за інформацією Державної митної служби України, протягом дії пільгового періоду з 25.11.2018 по 22.02.2019 митницями оформлено 140 116 автомобілів з іноземною реєстрацією, що були ввезені в період з 01.01.2015 по 24.11.2018 і перебували в Україні у митних режимах тимчасового ввезення або транзиту, що в середньому за добу становило 1 557 автомобілів.

Після закінчення дії пільгового періоду з 23.02.2019 по 23.05.2019 митницями оформлено 3 223 таких автомобілі, що у середньому за добу становило 36 автомобілів.

Водночас у період відтермінування введення в дію посилених штрафних санкцій середньодобові показники митного оформлення автомобілів з іноземною реєстрацією мали тенденцію до зниження.

Так, за період з 24.05.2019 по 21.08.2019 цей показник становив 9 автомобілів за добу, а з 22.08.2019 по 28.12.2019 знизився майже до 4 автомобілів за добу.

За інформацією Мінфіну



НОВИНИ

**НЕДОСТАЮЧИЙ ПЕНСІЙНИЙ СТАЖ
ПОДорожчає у 2021 році**

У наступному році для виходу на пенсійне забезпечення в шістдесят років знадобиться 28 років робочого стажу, а не 27 років, як зараз. Відсутні роки стажу можна докупити, але по більш дорогим розцінкам. Про це нагадали в Пенсійному фонді України. У ПФУ порадили українцям йти двома шляхами для отримання недостаючих років стажу. Перший шлях - для тих, хто за віком наближається до 60-ти років. ПФУ продасть вам трудовий стаж. Але розцінки зросли. У ПФУ відзначають, що якщо зараз 1 рік трудового стажу обійдеться в 26 тисяч 400 грн, то з січня до початку липня наступного року 1 рік стажу буде коштувати 31 тис. 680 грн. А з липня 2021 року - вже 34 тис. 320 грн. Другий шлях заробити пенсію - для більш молодих претендентів. Навіть якщо робота у вас неофіційна, в ПФУ з радістю приймуть ваші добровільні відрахування - 22 відсотки від мінімальної заробітної плати. На поточний момент це 1 тис. 100 грн щомісячних відрахувань.

**В УКРАЇНІ ВПЕРШЕ ВИЗНАНО
ФІЗИЧНУ ОСОБУ БАНКРУТОМ**

31 жовтня, в Україні вперше визнали офіційно фізичну особу банкрутом. Про це свідчить відповідна постанова Господарського суду міста Києва. Відзначимо, що за законодавством офіційна можливість вважати українців банкрутами запроваджена лише в жовтні поточного року. На даний момент в суді зареєстровано не менше 142 справ про визнання окремих українців банкрутами. «Українці отримали можливість врегулювати свої фінансові проблеми. Боржник може з комфортним графіком погасити борги і не втратити своє майно», - коментують таку можливість юристи. Нагадаємо, що держава збирається взятися за фіктивних банкрутів. Наказ був підписаний 10 вересня 2020 року, його номер - 3105/5. У ньому описаний новий Порядок проведення аналізу, який буде діяти щодо фінансово-господарського стану тих суб'єктів, які заявляють про банкрутство. Йдеться про виявлення випадків так званого фіктивного банкрутства.

**ДРІБНИХ ФЕРМЕРІВ
БУДУТЬ ПІДТРИМУВАТИ ГРАНТАМИ**

Мінекономрозвитку планує підтримати аграрний сектор України шляхом впровадження спеціальної грантової підтримки для фермерів. Серед головних пріоритетів держави не мала роль відведена на зміцнення фермерів, як робітничого класу. Повідомляється, що для цього держава повинна допомогти аграрному сектору та надавати регулярну фінансову підтримку аграріям. «Ми хочемо ввести в Україні практику грантової підтримки фермерів, яка б базувалася на принципах, які діють в ЄС, з фокусом на дрібних виробників, на сфері де створюється додана вартість, додаткові робочі місця», - йдеться в повідомленні прес-служби міністерства. Нагадаємо, що в Україні за підсумками 2019 року нараховується 46 794 фермерських господарств. З них приблизно 28 тисяч кооперативів, з яких 1008 одиниць, має сільськогосподарсько виробничий характер.

**УКРАЇНЦІ ПО-НОВОМУ БУДУТЬ ПЛАТИТИ
ПОДАТОК НА НЕРУХОМОСТЬ**

В Україні податок на нерухомість будуть стягувати з урахуванням не метражу, а вартості житла. В результаті ті, хто живе в центральних частинах міст, будуть платити більше. Про це розповів глава комітету податкової, митної та фінансової політики Данило Гетманцев. «Наприклад, якщо у вас триповерховий будинок в передмісті Києва, а мені від бабусі залишився будинок такого ж метражу в поганому місці ми будемо платити однаковий податок. А це неправильно. У нас є база оцінки нерухомості. Будуть стягувати податок виходячи з вартості житла», - розповів Гетманцев. Платити податок будуть ті, чий будинок або квартира коштують вище порогової суми. «Ми повинні визначити цю суму і вона буде відповідати потребам і маленьких міст. Зараз розмір податку - до 1,5% мінімалки за кожен квадратний метр понад норму (60 квадратів на квартиру і 120 на будинок). Платити у 2021-му потрібно за 2020-й, тому й розмір мінімальної зарплати враховується за минулий рік. Тоді українці отримували не менш ніж 4723 грн, тобто, платити потрібно до 70,8 грн за квадрат.

**УКРАЇНСЬКИХ ЗАРОБІТЧАН
ХОЧУТЬ ЗМУСИТИ ПЛАТИТИ ПОДАТКИ**

Українські заробітчани щорічно переказують у країну мільярди зароблених за кордоном доларів. Найчастіше з цих сум не сплачують податки, а доходи не декларують. Зважаючи на це голова податкової заявив, що українці, які працюють за кордоном, повинні також сплачувати податки, як і ті, хто працює в країні. Так, заробітчанин, який отримав дохід за кордоном, згідно із законом повинен, повернувшись додому, піти в податкову за місцем реєстрації, заповнити декларацію і сплатити частину державі. Якщо українець працює в країні, з якою підписано спеціальну угоду, то після приїзду в Україну потрібно заповнити декларацію й компенсувати тільки податкову ставку. Наприклад, у Болгарії прибутковий податок становить 10%. Якщо з нею підписано угоду, то в Україні потрібно буде доплатити податок у розмірі 9,5% (в Україні прибутковий податок із військовим збором становить 19,5%). Щоб виправити ситуацію, голова податкової пропонує на вимогу податківців розкривати банківську таємницю.

**ЗМІНЕНО ОПОДАТКУВАННЯ ДОХОДІВ ВІД
ПРОДАЖУ АБО ОБМІНУ ТРАНСПОРТУ**

Законом від 16.01.2020 №466-IX внесено зміни до Податкового кодексу України, зокрема, щодо оподаткування доходу, отриманого від продажу (обміну) протягом звітного (податкового) року об'єктів рухомого майна (легкового автомобіля / мотоцикла / мопеда). Так, дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) протягом звітного (податкового) року одного з об'єктів рухомого майна не підлягає оподаткуванню. Дохід, отриманий від продажу (обміну) протягом звітного (податкового) року другого об'єкта рухомого майна підлягає оподаткуванню за ставкою 5%. Дохід, отриманий від продажу (обміну) протягом звітного року третього та наступних об'єктів рухомого майна підлягає оподаткуванню за ставкою 18%. Відповідні зміни до п.173.2 ст.173 ПКУ набрали чинності з 23 травня 2020 року.

ПРО ВІДРАХУВАННЯ ІЗ ЗАРОБІТНОЇ ПЛАТИ: РОЗ'ЯСНЕННЯ

Адвокат Денис Головін

Заробітна плата — це винагорода працівнику від роботодавця за працю. Її виплачують у два етапи: аванс — за першу половину місяця; зарплату за відпрацьований місяць з вирахуванням раніше виплаченого авансу. Проміжок часу між виплатою авансу і зарплатою, зарплатою і авансом не повинен перевищувати 16 днів. Виплачувати зарплату маємо не пізніше 7 днів після закінчення місяця.

Та перш ніж виплатити працівникові таку винагороду, бухгалтеру потрібно здійснити відрахування із заробітної плати податків чи інших платежів та не забути про нарахування на неї.

Відрахування з заробітної плати — це витрати працівника, тобто податки та інші виплати, які утримують із його доходу. Щоправда, безпосередньо сплатити нарахований обов'язковий платіж (внесок) та відраховані податки відповідним органам — обов'язок роботодавців.

Відрахування із зарплати працівника включає:

- 1) податок на доходи фізичних осіб (ПДФО);
- 2) військовий збір;
- 3) інші утримання: аліменти, борги за виконавчими листами, середній заробіток у разі відшкодування збитків, шкоди тощо.

Конкретними документами, на підставі яких здійснюється відрахування із заробітної плати, можуть бути:

- наказ (розпорядження) роботодавця (у разі покриття заборгованості працівника підприємству, на якому він працює);
- будь-які виконавчі документи — наприклад, виконавчі листи, що видаються судами, ухвали та постанови судів у цивільних, господарських, адміністративних та кримінальних справах, виконавчі написи нотаріусів;
- письмове доручення працівника роботодавцю на перерахування частини свого заробітку на користь суб'єкта підприємницької діяльності, що продав працівникові товар у кредит.

Пам'ятайте, що загальний розмір усіх відрахувань на заробітну плату не може перевищувати (ст. 128 КЗпП):

- 20% — за загальним правилом;
- 50% — у разі: відшкодування із заробітку працівника шкоди, завданої третім юридичним або фізичним особам злочином; стягнення аліментів; відрахування з заробітної плати за кількома виконавчими документами; відшкодування шкоди, заподіяної каліцтвом, іншим ушкодженням здоров'я, втратою годувальника;
- 70% — у разі стягнення аліментів на неповнолітніх дітей.

УКРАИНЦЫ БУДУТ ПОЛУЧАТЬ ЭЛЕКТРОННЫЕ БОЛЬНИЧНЫЕ. ЧТО ИЗМЕНИТСЯ?

Минцифры и Минздрав планируют запустить в Украине новый проект — так называемые электронные больничные. На сегодняшний день оба министерства уже завершают процесс внедрения таких листов, сообщил вице-премьер-министр — министр цифровой трансформации Михаил Федоров. В Минцифры свою инициативу хвалят, практикующие же медики выступают резко против.

«Это упрощение процедуры получения больничного, это и упрощение получения выплат по больничному, это устранение миллиардной коррупции, потому что сегодня многие могут купить эту справку в интернете. Думаю, что очень скоро, в течение месяца или двух мы запустим эту услугу, и она тоже упростит вам жизнь», — отметил Федоров.

Как пояснили в пресс-службе министерства, технически это будет выглядеть так.

«Врач будет заполнять этот больничный в системе eHealth. Не от руки, не на бумаге. Будет ставить на нем свою цифровую подпись с заполнением ряда граф. И этот листок (или это листок нетрудоспособности, или другой вид больничного, поскольку их несколько видов) сразу будет направляться в соответствующий орган для дальнейшей обработки», — поясняет пресс-секретарь Минцифры Анастасия Рымарчук.

Под соответствующим органом имеются в виду (в зависимости от того, о каком виде больничного идет речь) Минсоц, Пенсионный фонд и т.д.

«Суть в том, что сегодня такие документы, начиная даже от справки в бассейн и заканчивая больничными, требующими выплат по состоянию здоровья, можно купить в интернете. Практически за создание таких документов никто не несет ответственности. Теперь врачи будут персонально отвечать за больничные, которые выдают», — говорит Рымарчук.

Если ранее эти бумажки неслись на работу то теперь все будет делаться автоматически. Относительно же возможной покупки фальшивого больничного в интернете, то такая возможность действительно есть.

Впрочем, некоторые практикующие врачи воспринимают такую идею бескомпромиссно в штыки.

«Если будет электронный больничный, то куда мы денемся? Мы, врачи, видим в этом одни минусы. Мы и так все данные вбиваем в компьютер. А если еще и э-листы придется... У нас на приеме каждый день кошмар. Мы должны работать по три часа, а работаем с 8:00 до 20:00. У меня сейчас, например, человек 70 на больничном листе. И когда я их всех вбью в базу?», — риторически спрашивает семейный врач, замглавы одной из украинских поликлиник.

По ее словам, проблема еще и в том, что электронная система для таких инициатив не усовершенствована.

«У нас и так уйма проблем. Больными некогда заниматься, а мы сидим и бьем пальцами по клавиатуре. А побеседовать с пациентом даже времени нет. Об этой проблеме, об этой инициативе Минцифры и Минздрава на сегодняшний день нужно просто кричать», — подытоживает практикующий врач.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕПОСТАНОВКУ НА УЧЕТ В ВОЕНКОМАТ

На основании Указа Президента Украины, призыв граждан на срочную военную службу в 2020 году начался 1 октября и продлится до декабря. Ни для кого ни секрет, что при каждом призыве очень много потенциальных призывников пытаются избежать от службы. Поэтому, очень часто бывает, что такой потенциальный призывник умышленно не встал на учет в военкомат или же, бывают случаи, когда это происходит по незнанию правил учета.

Так, актуальными вопросами для многих людей есть такие: как встать на учет в военкомат Украина; что будет если не встать на учет в военкомат; как получить приписное; какие последствия, если не встал на учет в военкомат после службы или не получил военный билет вовремя и так далее.

Ответы на эти вопросы дает “Протокол”.

ВОЕННАЯ ОБЯЗАННОСТЬ

Каждый гражданин имеет обязанность перед родной страной. Так, в каждого гражданина согласно Конституции Украины и Закона Украины “О военной обязанности и военной службе” (далее по тексту - Закон) есть обязанность защищать свою Отчизну, ее неприкосновенность и целостность территории. Для подготовки Вооруженных сил Украины Закон устанавливает военную обязанность.

Такая обязанность включает следующие действия:

- подготовка лиц к военной службе;
- приписка к участкам призыва;
- принятие на службу (по контракту или по призыву);
- прохождение такой службы;
- пребывание в запасе;
- военный резерв;
- воинский учет.

Обращаем внимание, что вышеописанная обязанность касается только лиц-граждан Украины, на иностранцев и лиц, которые не имеют гражданства она не распространяется.

В следующих разделах более детально о том как стать на учет и что будет если не встать на воинский учет после службы или учебы и тд.

КАК ПРОПИСАТЬСЯ В ПРИЗЫВНОМ УЧАСТКЕ

Каждый год военные комиссариаты по месту жительства приписывают всех парней, которым исполнилось 17 лет. Период для такой прописки - январь -март.

Для прописки, человеку присылают повестку, в которой должна быть указана конкретная дата в какой именно день необходимо прийти.

Кроме того, важно отметить, что обязанность подавать информацию военным комиссариатам о вышеуказанных парнях возлагается на все предприятия, фирмы, организации, учреждения образования, их руководители, а также, органы местной власти (сельские, городские и поселковые советы и тд).



И за несоблюдение этой обязанности предусмотрена ответственность.

Для проведения прописки составляется специальная комиссия. Прописка есть первоначальным обязательным этапом для постановки на учет. По результатам прописки человеку выдают удостоверение о прописке (приписное).

КАК ВСТАТЬ НА УЧЕТ В ВОЕНКОМАТ?

Есть два вида учета: призывников и военнообязанных.

Так, к первой категории относятся:

- прописанные к участкам;
- граждане, которые получили гражданство Украины;
- граждане, которые приехали на новое место жительства или из-за границы.

Протокол отмечает, что пребывание на учете призывников длится к моменту достижения призывниками 27 лет.

Ко второй категории подлежат:

- уволенные с военной службы в запас;
- лица, которые раньше срока освободились с альтернативной службы;
- военнообязанные, переехавшие в другую местность;
- уволенные с разных государственных служб право-порядка или Государственной налоговой службы или таможенной, или исполнительной службы;
- исключены из учета Службы безопасности Украины, Службы внешней разведки Украины;
- освобождены от призыва по статьи 18 Закона;
- которым исполнилось 27 лет во время пребывания на учете призывников.

Для того чтобы встать на учет необходимо обратиться в военный комиссариат с паспортом, приписным (или военным билетом - для учета военнообязанных) и другими документами, что подтверждают основания для смены жительства, окончания вуза и тд. →

→

ЧТО БУДЕТ ЕСЛИ НЕ ВСТАТЬ НА ВОИНСКИЙ УЧЕТ

Законодательством установлены сроки и порядок постановки на учет в зависимости от оснований для учета.

Так, если человек прибыл на новое место жительства, он обязан сообщить об этом комиссариат в котором пребывает на учете. То же самое касается изменений семейного положения, состояния здоровья, места обучения (часть 10 статьи 38 Закона). Так, если человек закончил университет или был переведен в другой, если человек женился, поменял работу - обо всем этом необходимо сообщить в военкомат в течении недели.

Если целью переезда есть смена места жительства или командировка, учеба, отпуск длительностью более 3 месяцев, призывник обязан явиться в комиссариат и сняться с учета для постановки на учет по новому месту проживания - на что у такого призывника есть ровно неделя, такой же срок для постановки на учет по новому месту жительства.

Кроме того, если человек сам не встал на учет в военкомат при переезде, то это не значит, что никто о нем и не узнает как о потенциальном призывнике. Так, органы исполнительной власти городского, сельского, поселкового совета (как правило это исполнительный комитет) не могут осуществлять регистрацию места жительства если человек снялся с учета в военкомате и не встал по новому месту жительства. Кроме этого, если не встать на учет в военкомат своевременно, полиция имеет право розыска, задержания и даже доставки лиц, которые уклоняются от своих военных обязанностей (часть 3 статьи 38 Закона).

Если вовремя не сообщить в военкомат данные о смене имени, отчества или фамилии, о браке, то за вас это сделает соответствующий РАГС, поскольку на него такая обязанность возлагается частью 4 статьи 38 Закона.

Даже если потенциальный призывник (человек от 17 до 27 лет) заболел и лечится на стационарном лечении, то и это "нельзя утаить", поскольку на руководителей больниц или других лечебных учреждений возлагается обязанность сообщать в военные комиссариаты информацию о таком человеке.

Таким образом, большая вероятность, что информация о том, что человек нарушает правила постановки на учет "дойдет" до нужных органов. Так что же будет потом? Какая возможная ответственность за непостановку на учет в военкомат?

НЕ ВСТАЛ НА УЧЕТ В ВОЕНКОМАТ: ШТРАФ

Статья 42 Закона предусматривает, что за нарушения положений этого Закона, правил учета и порядка учета должностные лица или граждане привлекаются к ответственности.

Частью 1, 2 статьи 210 Кодекса Украины об административных правонарушениях установлен штраф в таких размерах:

- нарушение правил учета, неявка или несвоевременная явка в военкомат на повестку без уважительных причин; нарушение порядка уведомления о смене места работы, жительства, учебы и тд - от 85 до 99 гривен (пример наложения взыскания за такое нарушение можно посмотреть в решении апелляционного суда здесь.; решений Верховного суда, которым постановление военкомата о наложении взыскания по этому правонарушению было оставлено в силе, по состоянию на 30.09.2020, - нет);
- если указанные выше действия совершены одним и тем же человеком повторно (то есть в течении одного года и при условии что при первом нарушении было наложено взыскание) - от 170 до 255 гривен.

Кроме этого, КУоАП предусматривает отдельные штрафы на должностных лиц органов власти и, также, на руководителей предприятий, организаций, учреждений, которые своевременно не сообщили в военкомат информацию о потенциальных призывниках.

Необходимо отметить, что статьей 335 Уголовного кодекса установлено уголовную ответственность за уклонение от призыва на срочную службу и предусмотрено наказание в виде ограничения свободы к 3 годам. Протокол проверил по данным Единого реестра судебных решений количество приговоров по этой статье, которых оказалось примерно 1300. Из них только один приговор принят в апелляционном порядке за последние 6 лет (лицо признано виновным, поскольку не прибыло в установленный в повестке срок в военкомат); в кассационном порядке, по состоянию на 30.09.2020, - ни одного.



Автор:

Колотуха Катерина

ТЕМА НОМЕРА

Несмотря на то, что для большинства ответ на вопрос «как правильно снять квартиру?» может показаться простым и очевидным, к процедуре аренды жилья и составлению договора аренды следует относиться серьезно. В противном случае арендатор может оказаться в очень неприятной ситуации, без денег и квартиры.

Обязателен ли риэлтор?

Часто приходится слышать вопрос: «обязательно обращаться к риэлтору для аренды квартиры?». Ответ на этот вопрос - нет. Ни один закон или подзаконный акт не обязывает лицо нанимать риэлтора для того, чтобы арендовать жилье. То есть, можно самому найти себе квартиру, например, на различных интернет-досках с объявлениями и без посредников подписать договор аренды с собственником.

Но пользуясь услугами риэлтора, Вы частично снимаете с себя обязанности по проверке квартиры. Как правило, проверкой квартиры, а также всех необходимых документов занимаются риэлторы, но потенциальному арендатору желательно уточнить у нанятого посредника, входит в перечень его услуг проверка правоустанавливающих документов на квартиру.

Правила аренды квартиры.

Согласно ст. 815 Гражданского кодекса Украины (далее - ГКУ) наниматель обязан использовать жилье лишь для проживания в нем, а также обеспечивать сохранность жилья и поддерживать его в надлежащем состоянии.

При составлении договора аренды, арендатор обязан указать в таком договоре лица, которые будут проживать с ним (ст. 816 ГКУ). Но, если срок аренды квартиры менее одного года, то указывать таких сожителей не обязательно (ст. 821 ГКУ).

Относительно оплаты аренды жилья, то размер и порядок такой платы обязательно указывается в договоре аренды. Если в договоре не указан срок оплаты, то арендатор обязуется оплачивать аренду ежемесячно. Также не допускается одностороннее изменение размера арендной платы, если иное не предусмотрено договором (ст. 820 ГКУ). Поэтому вопрос изменения арендной платы должно четко быть урегулирован в договоре.

Обязанности по ремонту жилья распределены следующим образом:

- текущий ремонт должен осуществлять арендатор, а
- капитальный - арендодатель, если иное не предусмотрено договором (ст. 819 ГКУ).
- наниматель имеет преимущественное право на заключение договора аренды жилья на новый срок в случае окончания срока аренды (ст. 822 ГКУ).

Даже если арендодатель полностью доверяет своему нанимателю, всегда есть риск повреждения имущества или самой квартиры. Для уменьшения этих рисков арендодателю стоит застраховать квартиру от повреждений имущества, или, например, от затопления соседей. Стоимость такой страховки в среднем стартует от 100 гривен в год. Но страховую компанию обязательно необходимо сообщить о том, что квартира сдается в аренду.

КАК ПРАВИЛЬНО АРЕНДОВАТЬ КВАРТИРУ И ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ?



Аренда квартир

С пожеланием нанимателя прописаться в квартире стоит отнестись осторожно. Во-первых, понятие «прописка» давно уже потеряло актуальность, поскольку в законодательстве Украины существует понятие «место регистрации». Место регистрации не дает никакого права собственности на жилье.

Но при регистрации молодой семейной пары, они имеют право без согласия арендодателя «прописаться» в квартире своего малолетнего ребенка. В таком случае, если арендодатель пожелает продать такую квартиру, то придется получать разрешение на отчуждение жилья от органов опеки.

Важным аспектом аренды квартиры является порядок расторжения договора аренды и следующие правовые последствия. Правовым последствием расторжения договора аренды жилья является выселение нанимателя.

Согласно ч. 1 ст. 825 ГКУ наниматель имеет право в любой момент расторгнуть договор аренды, но при условии, если он предупредит об этом арендодателя за 3 месяца до выселения. Если же арендатор без предупреждения арендодателя освободит квартиру, то последний вправе потребовать компенсировать плату за проживание в квартире за 3 месяца. Но требовать такую выплату арендодатель вправе, если докажет, что он не мог заключить договор найма жилья на таких же условиях с другим лицом.

Также договор может быть расторгнут если квартира стала непригодной для проживания.

В свою очередь, арендодатель вправе потребовать суд расторгнуть договор аренды в случае, если:

- Наниматель не оплачивает арендные платежи в течение последних 6 месяцев. А при краткосрочной аренде (до 1 года) - при неуплате более двух раз.
- Имущество в квартире, или же квартира была испорчена нанимателем или лицами, с которыми он проживает.
- Не в судебном порядке арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае необходимости использования жилья для проживания самого арендодателя и членов его семьи (ч. 3 ст. 825 ГКУ). →

→ Арендатор должен быть предупрежден о расторжении договора не позднее чем за два месяца.

Если наниматель использует квартиру не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей, арендодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения этих нарушений.

Если же такие нарушения не будут устранены, то владелец квартиры может потребовать расторгнуть договор аренды.

Но бывают случаи, когда стороны мирно договорились и хотят быстро расторгнуть такой договор. В таком случае, сторонам следует заключить дополнительное соглашение, которым они могут досрочно расторгнуть договор аренды. В таком соглашении необходимо предусмотреть пункт «стороны договорились, что не имеют друг к другу претензий».

В договоре можно предусмотреть иной порядок расторжения договора. Например, добавить пункт, по которому арендодатель вправе потребовать расторгнуть договор аренды «без объяснения причин», предварительно предупредив нанимателя за неделю (или за другой период).

Если арендатор отказывается покинуть квартиру, есть как минимум два способа решить эту проблему:

- обратиться в суд;
- обратиться в полицию.

Со дня подачи иска в суд, до дня получения решения суда может пройти несколько месяцев или более. Поэтому эффективнее будет сначала обратиться в полицию. Скорее всего недобросовестный наниматель, увидев наряд полиции, решит все-таки освободить квартиру.

Какие документы проверять при аренде квартиры?

Проверка правоустанавливающих документов на квартиру - это один из важнейших этапов в процессе аренды жилья, поскольку если таких документов нет, или владелец отказывается их показывать, или же их подлинность вызывает сомнение, то и нет смысла дальше сотрудничать с таким владельцем.

В первую очередь необходимо попросить у арендодателя следующие документы:

- *Договор купли-продажи квартиры или другой документ, подтверждающий право собственности владельца на квартиру (договор дарения, завещание и т.д.).*

Все эти документы должны быть нотариально заверены и оформлены на нотариальном бланке. Если подписи сторон на таких документах не были должным образом заверенные, то такой договор является недействительным.

В договоре должна быть указана точная адрес квартиры, то есть ее номер, номер дома, в котором она расположена, улица и населенный пункт, а также общая площадь объекта недвижимости.

Также благодаря договору купли-продажи квартиры, Вы можете узнать количество владельцев. Если владельцев квартиры несколько, то с ними тоже необходимо заключать договор аренды, поскольку если Вы заключите договор аренды только с одним из владельцев, то это может быть основанием для расторжения договора аренды со всеми юридическими последствиями.

- *Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество.*

Такая выписка (извлечение) является подтверждением того, что квартира принадлежит арендодателю, и его данные были внесены в государственный реестр. Важно убедиться, что все данные в выписке совпадают с информацией, содержащейся в договоре купли-продажи квартиры: точный адрес квартиры, ее площадь, владелец и его личные данные.

- *Документы, подтверждающие полномочия представителя арендодателя.*

Если от имени арендодателя действует его представитель, то необходимо проверить документы, наделяющие его соответствующими полномочиями. Как правило, таким документом является доверенность.

Если владелец физическое лицо (в том числе и физическое лицо-предприниматель), то доверенность обязательно должна быть нотариально засвидетельствована. В случае если владельцем является компания (то есть юридическое лицо), то в таком случае не обязательно, чтобы доверенность была удостоверена нотариусом. Также, стоит обратить внимание на текст доверенности. Там обязательно должны быть предусмотрены те действия, которые стороны собираются сделать.

Если же арендодатель юридическое лицо, то от ее имени всегда будет осуществлять действия представитель. Если, например, подписывает договор аренды директор компании, то доверенность не нужна, поскольку директор (руководитель) предприятия по закону и уставу компании уполномочен на совершение такого рода сделки. Но здесь необходимо проверить является ли он директором, и нет ограничений на совершение действий от имени компании. Проверить такую информацию Вы можете на сайте единого государственного реестра юридических лиц, физических лиц-предпринимателей и общественных формирований (далее - ЕГРПОУ), написав в поисковое поле название компании или ее код ЕГРПОУ.

Если же подписывает договор аренды от имени компании не директор, а другое лицо, то документом, подтверждающим его полномочия, является доверенность. Как упоминалось выше, такое поручение не обязательно должно быть заверено нотариусом. Выдать его может директор компании.

Продолжение статьи читайте на стр. 12



ДЛЯ СКАРГ ЩОДО НЕДОТРИМАННЯ БЕЗПЕЧНИХ УМОВ ОСВІТНЬОГО ПРОЦЕСУ ПРАЦЮЮТЬ “ГАРЯЧІ ЛІНІЇ”

МОН повідомляє про те, що громадяни України можуть звертатися зі скаргами щодо недотримання безпечних умов освітнього процесу до Державної служби якості освіти.

Телефони “гарячої лінії”

Служби для звернення громадян:

- з питань загальної середньої та дошкільної освіти:
(044) 236-10-50;
- з питань вищої освіти:
(044) 236-33-58, (044) 236-34-31.

Час роботи “гарячих ліній”: понеділок – п’ятниця з 9:00 до 18:00 (крім вихідних і святкових днів).

Через ситуацію в Україні, спричинену пандемією коронавірусу, Державна служба якості освіти та її територіальні органи, зокрема, організовують позапланові очно-дистанційні інституційні аудити, які ініціюють самі заклади загальної середньої освіти, щоб спільно з експертами знайти рішення для ефективної розбудови внутрішньої системи забезпечення якості освіти.

Нагадаємо, Урядом було прийнято рішення про можливий перехід на дистанційне і змішане навчання з урахування епідеміологічної ситуації. Зкладам професійної (професійно-технічної) освіти, фахової передвищої та вищої освіти – перейти до 15 листопада на дистанційну форму навчання з рекомендованим виїздом студентів із гуртожитків (окрім сиріт; осіб, позбавлених батьківського піклування; здобувачів освіти з тимчасово окупованих територій, «червоних» карантинних зон; іноземних громадян та осіб без громадянства; здобувачам освіти, які поєднують навчання з роботою).

Також Уряд виділив майже 540 млн грн на забезпечення дезінфекційними засобами учасників освітнього процесу для шкіл.

Окрім того, з 16 жовтня 2020 року діє Положення про дистанційну форму здобуття повної загальної середньої освіти. Воно розширює можливості для дистанційного навчання учнів – як за дистанційною формою здобуття освіти, так і при використанні технологій дистанційного навчання в інших формах здобуття освіти.

За інформацією МОН

ПІДВИЩЕННЯ ЯКОСТІ ПІДГОТОВКИ САНТЕХНІКІВ ТА ДОПОМОГА В ПОШУКУ РОБОТИ

До 2023 року 25 закладів профосвіти оновлять навчальні програми за професією сантехніка, сприятимуть працевлаштуванню випускників цього напрямку та виписуватимуть докладні бізнес-плани для окупності навчально-практичних центрів. Це закладено у другу фазу українсько-швейцарського проекту “Державно-приватне партнерство для поліпшення санітарно-технічної освіти в Україні”.

Проект стартував у 2014 році і спочатку передбачав втілення одного компонента впродовж 4 років. За цей період було створено 6 навчально-практичних центрів за професією сантехніка у пілотних профтеххах. Вони показали позитивні результати як у підготовці учнів, так і в співпраці з місцевим бізнесом, тож це стало стимулом для відкриття ще 19 центрів за кошти державного та місцевих бюджетів.

У межах першої фази також оновлено освітній стандарт за професією “Монтажник санітарно-технічних систем та устаткування”, створено освітні ресурси, навчальні плани та програми.

“Рішення про продовження проекту було прийняте ще наприкінці 2019 року, однак через зміну компанії-виконавця старт другої фази дещо затягнувся. Далі через кризу, яка виникла у світі та, зокрема в Україні, внаслідок пандемії коронавірусної інфекції, проект не мав можливостей для повноцінної роботи. Зараз, коли наші партнери завершили оформлення документів, а заклади профтехосвіти налагодили роботу в умовах карантину, можна говорити про початок роботи над новими завданнями. Зі свого боку ми сприятимемо розвитку проекту та підтримаємо його на кожному з етапів”, – зазначили у МОН.

У другій фазі пілотні заклади мають:

- підвищити ефективність навчальної програми з професії сантехніка;
- забезпечити самоокупність навчально-практичних центрів, створених в межах першої фази. Експерти допоможуть зкладам виписати докладні бізнес-плани, виконання яких допоможе їм залучити додаткові ресурси і самостійно забезпечувати майстерні витратними матеріалами, робити ремонти;
- сприяти працевлаштуванню випускників – монтажників санітарно-технічних систем та устаткування.

ЯК ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ: ПОКРОКОВА ІНСТРУКЦІЯ

Для приватизації земельної ділянки вам необхідно здійснити такі дії:

1. Звернутися до державного органу (міської ради, сільської ради) із письмовою заявою для надання дозволу на розробку проекту землеустрою. У заяві має бути зазначено цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. Протягом місяця відповідний державний орган має прийняти рішення про надання дозволу або про відмову у наданні такого дозволу.

2. У разі прийняття рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки потрібно замовити в землеупорядній організації виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

3. Проект відведення земельної ділянки підлягає погодженню з управлінням Держгеокадастру та управлінням комунальної власності та архітектури вашої місцевості. Протягом 10 робочих днів з дня одержання проекту або його копії відповідні органи зобов'язані безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні.

4. Для подальшої реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі необхідно звернутися до відповідного управління Держгеокадастру із заявою про внесення відомостей до Державного земельного кадастру:

- оригіналом документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (погоджений проект землеустрою, за потреби, позитивний висновок експертизи);
- документацією із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Строк розгляду заяви –

14 днів.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється безоплатно. Крім того, на підтвердження державної реєстрації Вам безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, в якому зазначаються відомості внесені до Поземельної книги, зокрема, кадастровий номер. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

5. Наступний крок – це затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Для затвердження проекту землеустрою Вам необхідно надати до відповідного державного органу клопотання про затвердження проекту землеустрою. До клопотання додаються:

- екземпляр погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Строк розгляду клопотання – протягом 14 днів з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Рішення про затвердження проекту землеустрою є одночасно рішенням про передачу земельної ділянки у власність чи у користування.

6. Для реєстрації права власності на земельну ділянку необхідно звернутися до виконавчого комітету вашої місцевості або до нотаріуса.

Перелік необхідних документів:

1. заява встановленої форми;
2. документ, що посвідчує особу;
3. засвідчена копія рішення про безоплатну передачу земельної ділянки;
4. витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
5. документ, що підтверджує внесення плати за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно – в розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (станом на червень 2020 року – 210,20 грн).

Строк розгляду: до 5 робочих днів з дня подачі документів.



КАК ПРАВИЛЬНО АРЕНДОВАТЬ КВАРТИРУ И ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ?

продолжение

Начало читайте на стр. 8

Проверка владельца квартиры на наличие долгов.

Это действие не является обязательным, но для перестраховки на будущее - не будет лишней. Узнав больше о арендодателе, Вы можете уберечь себя от проблем, поскольку владелец квартиры может быть должником и его имущество (включая съемную квартиру) может быть под арестом. Проверить является ли человек в реестре должников и или открыто против нее исполнительном производстве можно на сайте Минюста.

Не лишним будет проверить, в каких судебных исках принимал, или принимает участие арендодатель. Проверить такую информацию можно на сайте Судебной власти.

Другие документы, связанные с квартирой.

Таким документом, например, может быть технический паспорт. Благодаря техническому паспорту можно узнать - не было перепланировок, или чуть ли не подключали газовое или другое оборудование без соответствующих разрешений.

Стоит уточнить у хозяина, не сдает ли он эту же квартиру другим арендаторам. К сожалению, не сдана другим людям квартира нельзя проверить через Интернет, или другие источники информации. В таком случае придется поверить на слово. Но пункт о том, что арендодатель гарантирует, что квартира не сдается другим лицам, может быть предусмотрен договором аренды. Подробно о договоре аренды мы изложим ниже.

Как заключить договор аренды квартиры?

В первую очередь стоит отметить, что согласно ст. 811 ГК Украины договор аренды заключается в письменной форме. То есть, если договор аренды будет составлен устно, то такой договор является недействительным и доказать факт аренды будет невозможно. Поэтому мы настоятельно рекомендуем заключать договор в письменной форме, даже если Вы сдаете или арендуете квартиру у родственника.

Также письменный договор аренды квартиры поможет урегулировать возможные споры сторон в будущем, например, если стороны каждый по-своему понимает порядок оплаты. В таком случае, четко прописан такой порядок в договоре поможет урегулировать разногласия.

При аренде квартиры на срок более 3 лет, договор должен быть обязательно нотариально заверенный (ст. 793 ГКУ).

Далее в договоре необходимо указать идентификационные данные сторон. Для физических лиц (в том числе и ФЛП) это:

- фамилия имя отчество;
- идентификационный номер налогоплательщика;
- серия и номер паспорта гражданина Украины или другого документа, устанавливающего личность (вид на жительство, удостоверение беженца и т.д.) в случае, если одна из сторон иностранец;
- адрес регистрации, и / или проживания сторон;
- номер банковского счета.

Для юридических лиц:

- полное название компании;
- Код ЄГРПОУ;
- фамилия, имя, отчество директора/представителя компании и на основании чего действует (устав/доверенность)
- юридический адрес;
- номер банковского счета.

Также в договоре должен быть предусмотрен предмет договора. По договору аренды квартиры одна сторона - собственник квартиры (арендодатель) передает или обязуется передать другой стороне (арендатору) квартиру для проживания в нем на определенный срок за плату.

Следующим пунктом необходимо указать точный адрес квартиры, ее площадь, и регистрационный номер объекта недвижимости. Эти данные помогут четко идентифицировать квартиру, которая арендуется.

Также существенными условиями договора аренды жилья являются:

- порядок оплаты арендуемого жилья;
- срок аренды;
- обязанности сторон;
- реквизиты сторон.

Договор аренды может в себе содержать и другие условия, не противоречащие действующему законодательству Украины.

Акт приема-передачи квартиры при аренде.

При заключении договора аренды необходимо также составить акт приема-передачи квартиры. В этом документе стороны могут зафиксировать, во-первых, сам факт того, что арендатор заселился и начал проживать в квартире, и во-вторых, все дорогостоящее имущество, переданное арендатору. Также в акте можно зафиксировать показания счетчика на момент передачи квартиры.

Такой документ подписывается в двух идентичных экземплярах для каждого из сторон.

Уплата налогов при аренде квартиры.

Доходы, полученные от сдачи в аренду жилья, подлежат налогообложению. Поскольку такие доходы получает арендодатель, то он и обязан платить налоги. То есть, наниматель не платит никаких налогов при аренде жилья.

Ставки и вид налога зависят от плательщика.

Если арендодатель - физическое лицо, то он обязан заплатить в казну 19,5% (18% НДФЛ и 1,5% военный сбор) от суммы дохода, который он получил от сдачи имущества в аренду (п.170.1 Налогового кодекса Украины)

Такой арендодатель обязан по итогам года подать в налоговую службу декларацию об имущественном состоянии и доходах, в котором отразить доход от сдачи в аренду имущества и самостоятельно рассчитать и уплатить НДФЛ и военный сбор.

→

→

ФЛП или юридическое лицо третьей группы упрощенной системы налогообложения платит единый налог в размере 5% от дохода, но при условии, если общая площадь жилья, сдаваемого не превышает 100 квадратных метров (п.п. 291.5.3. Налогового кодекса Украины). В противном случае, такой ФЛП или юридическое лицо теряет статус плательщика третьей группы и переводиться на общую систему налогообложения.

Юридическое лицо на общей системе налогообложения является плательщиком налога на прибыль (ставка 18%). При этом объектом налогообложения является не доход, а прибыль (доходы минус расходы). То есть, такой арендодатель обязан внести доходы от сдачи в аренду в общие доходы компании, уменьшить это число на размер расходов в соответствующем отчетном периоде и с этой разницы уплатить налог на прибыль в размере 18%.

Юридичне бюро «Лінія права»

УСУНЕННЯ ПЕРЕШКОД У КОРИСТУВАННІ ВЛАСНІСТЮ

ПОЗОВ ПРО УСУНЕННЯ ПЕРЕШКОД У КОРИСТУВАННІ ВЛАСНІСТЮ ПІДЛЯГАЄ ЗАДОВОЛЕННЮ НЕЗАЛЕЖНО ВІД ТОГО, НА СВОЇЙ ЧИ НА ЧУЖІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ВІДПОВІДАЧ ВЧИНЯЄ ТАКІ ДІЇ

Позивачі подали позов про усунення перешкод у користуванні власністю та зобов'язання вчинити певні дії.

Особи зазначали, що є власниками житлового будинку та земельної ділянки розміром 0,500 га, призначеної для обслуговування жилого будинку та ведення особистого підсобного господарства.

Відповідачі є їхніми сусідами, які постійно перешкоджають їм у користуванні вказаною земельною ділянкою. У 2016 році позивачі вирішили побудувати на спільній межі огорожу, щоб припинити порушення їх права власності з боку сусідів, однак коли вони почали встановлювати стовпці біля межі земельної ділянки з їх боку, відповідачі затіяли сварку та навіть намагалися спровокувати бійку. Позивачі звернулися до відділу поліції з метою притягнення відповідачів до відповідальності за неправомірні дії, але це не дало позитивного результату.

Згідно з актом обстеження земельних ділянок відповідач відмовилась від встановлення суміжної огорожі з сусідом, яку він сам за свої кошти має намір встановити.

Суди першої та апеляційної інстанцій задовольнили позовні вимоги та зобов'язали осіб не чинити позивачам перешкод у користуванні земельною ділянкою, а саме: у встановленні огорожі на спільній межі зі сторони земельної ділянки позивачів.

Відповідачі у касаційній скарзі посилались на неналежність обраного позивачами способу захисту порушеного права.

Касаційний цивільний суд ВС у задоволенні касаційної скарги відмовив.

Суд касаційної інстанції зазначив, що згідно з частиною першою статті 106 ЗК України власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невидимими.

Відповідно до частини другої, третьої статті 152 ЗК України власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Відповідно до положень статті 391 ЦК України позов про усунення порушень права, не пов'язаних із позбавленням володіння, підлягає задоволенню у разі, якщо позивач доведе, що він є власником або особою, яка володіє майном (має речове право) з підстави, передбаченої законом або договором, і що діями відповідача, не пов'язаними з позбавленням володіння, порушується його право власності чи законного володіння.

ВС зауважив, що позов про усунення порушень права, не пов'язаних із позбавленням володіння, підлягає задоволенню незалежно від того, на своїй чи на чужій земельній ділянці або іншому об'єкті нерухомості відповідач вчиняє дії (бездіяльність), що порушують право позивача.

У цій справі було встановлено, що відповідачі перешкоджають встановленню позивачами суміжної огорожі, яку останні мають намір встановити за свої кошти. Земельні ділянки сторін мають чітко визначені межі.

ВС дійшов висновку, що відповідачі безпідставно чинять перепони позивачам у реалізації ними права на встановлення огорожі на своїй частині земельної ділянки, а тому наявні правові підстави для задоволення позовних вимог шляхом зобов'язання відповідачів не чинити перешкод у користуванні позивачами земельною ділянкою, а саме у встановленні огорожі на спільній межі між будинками (постанова від 16.10.2020 у справі № 309/828/17).

Українське право

ВАРТО ЗНАТИ**СПІВВЛАСНИК КВАРТИРИ ПОВИНЕН
ОПЛАТИТИ КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ,
НАВІТЬ ЯКЩО НИМИ НЕ КОРИСТУВАВСЯ***Бізнес ЛігаЗакон*

Співвласник квартири (будинку) повинен сплачувати витрати на утримання квартири (будинку), навіть якщо відсутні договірні відносини щодо розподілу цих витрат та співвласник не користувався відповідними послугами.

Відповідне положення міститься у постанові КЦС ВС від 19 серпня 2020 року у справі № 703/2200/15-ц.

Обставини справи

Сторони є співвласниками оспорюваної квартири і відповідно до закону зобов'язані оплачувати житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором або законом.

Позивач сплатив комунальні послуги, що підтверджується наявними у матеріалах справи квитанціями.

Вважав, що сплатив замість відповідача грошові кошти у розмірі 5 272,33 грн за надані комунальні послуги, а тому вказана сума підлягає стягненню із відповідача на користь позивача.

Позиція Верховного Суду

ВС не погодився з рішеннями попередніх судів, задовольнивши вимоги позивача, з огляду на таке.

Статтею 360 ЦК передбачено, що співвласник відповідно до своєї частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільним майном.

Боржник, який виконав солідарний обов'язок, має право на зворотну вимогу (регрес) до кожного з решти солідарних боржників у рівній частці, якщо інше не встановлено договором або законом, за вирахуванням частки, яка припадає на нього (частини четверта статті 544 ЦК).

Кожен співвласник зобов'язаний брати участь у витратах щодо утримання майна, що є у спільній частковій власності, незалежно від того, хто здійснює фактичні дії, спрямовані на утримання спільного майна.

Якщо хтось із співвласників відмовляється брати участь у витратах, інші співвласники можуть здійснити їх самостійно і вимагати від цього співвласника відшкодування понесених витрат у судовому порядку або ж безпосередньо звернутись до суду з позовом про примусове стягнення з співвласника, який відмовився нести тягар утримання спільного майна, коштів для цієї мети.

Такий правовий висновок викладено Верховним Судом у постанові від 13 березня 2019 року у справі № 521/3743/17-ц.

Отже, позивач сплатив замість відповідача грошові кошти у розмірі 5 272,33 грн за надані комунальні послуги, а тому вказана сума підлягає стягненню з відповідача на користь позивача.

Таким чином, суди попередніх інстанцій дійшли помилкового висновку про те, що, оскільки між сторонами відсутні договірні відносини щодо розподілу витрат на утримання спірної квартири, відповідач житлово-комунальними послугами не користувалась, то відсутні підстави для стягнення з неї витрат за вказані послуги.

**В ГОСГЕОКАДАСТРЕ ОБ'ЯСНИЛИ, ЧТО БУДЕТ
С АРЕНДОЙ ПАЕВ ПОСЛЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ**

Глава ведомства Роман Лещенко описал механизмы, по которым после запуска свободной продажи земель можно будет расторгать договоры эфитевзиса.

В Украине оформлено более 111 тыс договоров эфитевзиса, (долгосрочного пользования землей с правом отчуждения), под которые подпадают около 600 тыс гектаров аграрных угодий. В долгосрочной аренде находится, как минимум, не меньшая площадь. Такими юридическими инструментами при отсутствии свободного оборота земли хоронили фактическую куплю-продажу паев.

1 июля 2021 в Украине будет запущен рынок земли. По словам главы Госгеокадастра Романа Лещенко, это может вызвать социальный конфликт. Ведь земля станет значительно дороже, чем она была на время оформления аренды.

«Эфитевзис в 2016 году с точки зрения стоимости земли стоил условных 500 долларов за гектар, а сегодня он стоит 1500 долларов за гектар», - говорит Лещенко.

По мнению чиновника, бенефициары договоров не могут чувствовать себя спокойно. Эфитевзис является ограниченным вещественным правом, и после смерти владельца пая правопреемник сможет продать его третьим лицам.

Более того, председатель Госгеокадастра считает, что в сделках с использованием генеральной доверенности имеются признаки притворной сделки. Лещенко считает вполне возможным разрыв таких договоров эфитевзиса в судах.

АНОНС: читайте в наступному номері**■ СКАСУВАННЯ ЗАПОВІТУ**

(Роз'яснення щодо порядку скасування заповіту);

■ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

(Все, що треба знати про договора оренди землі);

■ ДИСТАНЦІЙНА (НАДОМНА) РОБОТА

(Що потрібно знати роботодавцю?)

Нагадуємо читачам, що Ви можете надсилати свої запитання, а також актуальні та цікаві, з правової точки зору, теми на електронну пошту редакції: **porady_urista@ukr.net** По можливості ми будемо надавати відповіді та публікувати їх на сторінках газети.

**ОБ'ЯВИ • ІНФОРМАЦІЯ • ОГОЛОШЕННЯ • ПОВІДОМЛЕННЯ****БЕЗОПЛАТНА ПРАВОВА ДОПОМОГА!**

У відповідності із Законом України «Про безоплатну правову допомогу» Міжнародна громадська організація «МИ УКРАЇНЦІ» відкриває низку гуманітарно-правових центрів (ГПЦ) по наданню **безоплатної первинної правової допомоги** всім верствам населення. Консультації надають кваліфіковані юристи та адвокати.

Наразі відкриті і працюють наступні центри правової допомоги:

- 1) м. Київ, вул. Різницька, буд. 9-А, кв. 5 (метро Печерська): вт, чт - 10.00-13.00;
- 2) м. Київ, вул. Л. Первомайського 5, кв. 23: ср - 14.00-18.00, пт - 09.00-16.00;
- 3) м. Київ, вул. Інституцька, 21/8 (ГПЦ при уповноваженому ВРУ з прав людини): пн-чт - 09.30-17.30, пт - 09.30-16.45;
- 4) м. Коломия, вул. В.Чорновола, 23;
- 5) м. Прилуки, вул. Київська, 185: пн - 09.00-12.00, чт - 14.00-17.00;

**Всеукраїнська громадська організація
«Правозахисна організація «СПІЛЬНА МЕТА»****ЗАХИЩАЄ ВАШІ ПРАВА В НАСТУПНИХ СФЕРАХ:**

- ПРОТИДІЇ КОРУПЦІЇ; ► ПРАВА НА ОСВІТУ; ► СВОБОДИ СЛОВА;
- ЗАХИСТУ ПРАВ ЛЮДИНИ; ► ЗЕМЕЛЬНИХ ТА МАЙНОВИХ ВІДНОСИНАХ;
- ПРАВА НА ЗАКОННЕ РОЗСЛІДУВАННЯ ТА СПРАВЕДЛИВИЙ СУД

Координати для звернень ВГО «ПО «СПІЛЬНА МЕТА» :
електронна пошта: proky@ukr.net, телефон: (067) 850-86-36, сайт: www.commongoal.org.ua

◆ ◆ ◆ ПЕРЕДПЛАТА ГАЗЕТИ ◆ ◆ ◆

До уваги передплатників!

У вас є можливість оформлення передплати
газети «ПОРАДИ ЮРИСТА»
за «Каталогом видань України»
на сайті ДП «Преса»

www.presa.ua



УВАГА!
ПЕРЕДПЛАТА - 2020

НА СУСПІЛЬНО-ПРАВОВУ ГАЗЕТУ

ПОРАДИ  ЮРИСТА

Шановні читачі!

*Якщо вам цікава газета Ви можете оформити передплату
у всіх поштових відділеннях України за Каталогом видань ДП «Преса».*

ІНДЕКС ГАЗЕТИ - 49801

