

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

ЛИПЕНЬ/ІЮЛЬ
№ 7(120)2020

ЧИТАЙТЕ В НОМЕРІ:

♦ **ЗВІЛЬНЕННЯ ФОПів ВІД
ЄДИНОГО СОЦВНЕСКУ**

Стор. 3

♦ **ЯКЩО БАНК НАВ'ЯЗУЄ
ДОДАТКОВІ ПОСЛУГИ**

Стор. 5

♦ **ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ
БЕЗ ДЕРЖРЕЄСТРАЦІЇ**

Стор. 12

♦ **НАЛОГООБЛОЖЕННЯ
ПРИ ПРОДАЖЕ АВТО**

Стор. 14

НОВІ ПРАВИЛА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ: ЩО ЗМІНЮЄТЬСЯ З 15 ЛИПНЯ?

Стор. 8-9



**СУТТЄВІ ЗМІНИ БУДУТЬ СТОСУВАТИСЯ
ПРОЦЕДУРИ ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРІВ
ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**



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

До уваги передплатників!

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



ДРУЖЕ !
це видання **ЗАВЖДИ**
можна **ПЕРЕДПЛАТИТИ**
на сайті
WWW.PRESA.UA
До 16 числа кожного місяця!

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 Відрадний, 95/Е
тел/факс (044) 351-21-90 Зам. № 253

ВАРТО ЗНАТИ

ЯКІ ФОПИ НЕ ПЛАТИТИМУТЬ
ЄДИНИЙ СОЦІАЛЬНИЙ ВНЕСОК?

Наприкінці травня президент Володимир Зеленський підписав закон, який усуває дискримінацію в оподаткуванні низки підприємців.

Фізичні особи-підприємці на час карантину рішенням Верховної Ради отримали дозвіл не сплачувати єдиний соціальний внесок. Втім, деякі з категорій ФОП зможуть назавжди звільнитися від цього податку. Зокрема, президент Володимир Зеленський наприкінці травня підписав закон, який усуває дискримінацію в оподаткуванні деяких підприємців. Отже, які категорії ФОПів зможуть не платити ЄСВ?

Що таке єдиний соціальний внесок?

ЄСВ (або єдиний внесок) – це консолідований обов'язковий страховий внесок, який сплачується щомісяця в систему загальнообов'язкового державного страхування. Згідно з чинним законодавством, платниками єдиного внеску є різноманітні категорії роботодавців, які використовують найману працю, а також фізичні особи-підприємці та самозайняті працівники.

Коли сплачується ЄСВ?

Підприємці сплачують ЄСВ щоквартально і це має бути не менше, ніж обсяг мінімального страхового внеску. Сьогодні він становить 1039,06 грн.

Оскільки єдиним внеском оподатковуються і ФОПи, і особи, які здійснюють незалежну професійну діяльність, то нерідко вони сплачують податки двічі з одного й того самого прибутку.

«Адвокат надає юридичні послуги, він зареєстрований фізичною особою-підприємцем з кодом діяльності надання юридичних послуг, проте органи податкової служби вважають інакше. (...) Якщо ти надаєш юридичні послуги, послуги адвоката, то ти так само маєш сплачувати ЄСВ як особа, яка здійснює незалежну професійну діяльність», – пояснив недоліки попереднього законодавства народний депутат від фракції «Слуга народу», член Комітету з питань фінансів, податкової та митної політики Євген Петруняк.

Адвокат звертає увагу, що для того, щоб усунути податкову дискримінацію, з ініціативи монобільшості парламент ухвалив закон №2166, який скасовує сплату єдиного внеску для низки ФОПів.

Хто звільняється від сплати?

До переліку осіб, звільнених від сплати ЄСВ, новий закон додав ФОПів та незалежних професіоналів, які отримують пенсію за віком чи вислугою років, а також є особами з інвалідністю.

«Суть у тому, що ми звільняємо ФОПів пенсійного віку від сплати ЄСВ. А також тих підприємців, які працюють у сфері науки, літератури, культури, медицини. Це люди, які дійсно потребують державної підтримки», – зазначила перед ухваленням заступниця голови фракції «Слуга народу» Євгенія Кравчук.

Так, закон скасовує єдиний внесок для:

– незалежних професіоналів у разі, якщо вони зареєстровані як фізичні особи-підприємці та займаються однією діяльністю як фізичні особи-підприємці, і як незалежні професіонали.

– ФОПів, які працюють в іншого роботодавця, якщо останній сплатив єдиний внесок за них.

– ФОПів на загальній системі оподаткування, якщо вони не мали прибутку у звітному періоді.

Кому можуть пробачити борги?

Позбавитись від заборгованості за новим законом також можна. Він дозволяє списати борг по єдиному внеску, зокрема пені та штрафи, ФОПам та незалежним професіоналам, які не отримували прибутку у період з 1 січня 2017 року. Але автоматично це не відбудеться.

Експерти пояснили, що таким підприємцям необхідно подати у Податкову службу заяву на списання та звітність за несплачені періоди. Також потрібно подати заяву державному реєстратору на розреєстрацію. Однак, якщо борг з ЄСВ вже був повністю чи частково сплачений раніше, то кошти не повернуть.

Списати борг можна буде уже наступного року, коли закон набуде чинності в цілому.

ЗВІЛЬНЕННЯ ФОПІВ ВІД ЄСВ
З 2021 РОКУ ВІД СПЛАТИ ЄДИНОГО
СОЦІАЛЬНОГО ВНЕСКУ ЗВІЛЬНЯЮТЬСЯ:

- ✓ ФОПи, які не мають доходів за звітний період
- ✓ ФОПи, за яких ЄСВ платить роботодавець
- ✓ ФОПи пенсійного віку та особи з інвалідністю, які здійснюють незалежну професійну діяльність
- ✓ ФОПи у сфері науки, освіти, літератури, культури, релігії, медицини, юридичної практики

Відповідно до закону №2166 «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» (закон усунув дискримінації за колом платників)

НОВИНИ

ГОТУЄТЬСЯ ЗАПУСК ДРУГОГО ТА ТРЕТЬОГО РІВНІВ ПЕНСІЙНОЇ СИСТЕМИ

Законопроект про другий рівень пенсійної системи вже зареєстрований у Верховній Раді, а про третій – буде поданий до кінця року. Про це повідомив глава НКЦБФР Тимур Хромаєв. При цьому основною проблемою при проведенні пенсійної реформи Тимур Хромаєв вважає недовіру інвесторів і вкладників до тих, хто управляє коштами. «Тому нам не потрібно вигадувати велосипед, а потрібно привести наше законодавство у відповідність до вимог до ICI, які є в усьому світі. Недовіра з'являється саме там, де низький рівень надання послуг», – вважає голова комісії. Нестачі в інструментах для інвестування коштів Тимур Хромаєв не бачить. «Ми зараз знаходимося в точці ухвалення рішення, куди нам вкладати гроші, яких у нас немає, адже ми поки не розуміємо, скільки в нас буде пенсійних відрахувань. Я намагаюся всім пояснити: кількість інструментів, які є в Україні, відповідає обсягу грошових коштів, якими зараз оперують учасники ринку. Після ухвалення законів про другий і третій рівні пенсійної системи грошей автоматично більше в 10 разів не стане», – говорить чиновник.

ВЕРХОВНА РАДА СКАСУВАЛА ШТРАФИ ЗА КРЕДИТАМИ НА ЧАС КАРАНТИНУ

Інформаційне управління Апарату ВРУ повідомляє, що прийнято Закон «Про внесення змін до Господарського кодексу України (щодо недопущення нарахування штрафних санкцій за кредитами у період дії карантину, встановленого з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби COVID-19)». Проект Закону зареєстровано за № 3297. Законом вносяться доповнення до Господарського кодексу України, відповідно до яких, у разі прострочення позичальником у період дії карантину, встановленого КМУ на всій території України з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби (COVID-19), або/та у тридцятиденний період після дня завершення дії такого карантину виконання грошового зобов'язання за договором, відповідно до якого позичальнику було надано кредит (позику) банком або іншим кредитором (позикодавцем), позичальник звільняється від обов'язків сплатити на користь кредитодавця (позикодавця) неустойку, штраф, пеню за таке прострочення.

УКРАЇНЦІ ЗМОЖУТЬ СТЕЖИТИ ЗА ЦІНАМИ НА ПРОДУКТИ ОНЛАЙН

В Україні запустили новий сервіс із декларування цін та дашборд, через які українці зможуть перевіряти наявність потрібних ліків і продуктів у конкретних магазинах, а також пильнувати зміни у їх вартості, повідомляють у Міністерстві цифрової трансформації. Ці можливості тимчасові, та зумовлені постановою Кабінету міністрів про стабілізацію цін на товари, що мають велику соціальну значущість у часи пандемії.

Згідно з документом, якщо ціна на окремі продукти та ліки підніматиметься більш ніж на 5%, підприємці повинні будуть декларувати через електронний кабінет. Щойно вони це зроблять – інформація виходитиме на публічний дашборд, а інспектори Держпродспоживслужби її перевірятимуть. Втім, ціни у магазинах підвищуватимуться не відразу. Якщо вартість зросте на 5-9% – через три дні, на 10-14% – через 14 днів, а якщо більш ніж на 15% – через місяць. Плануючи закупівлю продуктів, українці зможуть враховувати такі майбутні зміни.

ЗЕЛЕНСЬКИЙ ПІДПИСАВ ЗАКОН ПРО ІНВЕНТАРИЗАЦІЮ ЛІСІВ В УКРАЇНІ

Президент України В. Зеленський підписав Закон «Про внесення змін до Лісового кодексу України щодо проведення національної інвентаризації лісів» № 643-ІХ, який Верховна Рада ухвалила 2 червня 2020 року. Закон передбачає створення в Україні нової системи збору обґрунтованих даних про лісовий фонд з метою подальшого планування, ведення лісового господарства, державного лісового кадастру, моніторингу лісів тощо. Документ запроваджує поняття національної інвентаризації лісів, визначає мету її проведення та джерела фінансування. Порядок проведення національної інвентаризації лісів затверджує Кабінет Міністрів України, здійснюватимуть її коштом державного бюджету або за рахунок інших джерел, не заборонених законодавством. Згідно з законом, особи, уповноважені на проведення національної інвентаризації лісів, під час обстежень мають право перебувати на земельних ділянках лісового фонду України, крім випадків, передбачених законом. Відомості, отримані за результатами проведення національної інвентаризації лісів, вносяться до державного земельного кадастру. Закон набирає чинності на наступний день після опублікування.

У 2021 РОЦІ УКРАЇНКАМ ПІДВИЩАТЬ ПЕНСІЙНИЙ ВІК

В наступному році з 1 квітня в Україні збільшать пенсійний вік для жінок до 60 років. Для виходу на пенсію у 2021 українкам потрібно повних 28 років стажу, а у 2022 – 29 років стажу. Сьогодні вийти на пенсію у 60 років жінки можуть за наявності стажу 27 років, а у 63 – при стажі 17 років, у 65 – якщо стаж менше 17 років. Українці зможуть отримати надбавку до пенсії за стаж понад норму, свідчить ст.28 ЗУ «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування». Для чоловіків пенсія за віком зростає на 1% для чоловіків при стажі 35 років, а для жінок – понад 30 років. Нагадаємо, депутати відхилили законопроект про зниження пенсійного віку для жінок. Документом пропонувалося дозволити до 2022 року жінкам виходити на пенсію у 55 років за наявності 30-річного стажу і за умови звільнення з роботи. У липні, а потім і у грудні відбудеться зростання прожиткового мінімуму, яке потягне за собою і чергове підвищення пенсій. Також уряд розширить дію вікової надбавки до пенсій. У Пенсійному фонді пояснили, як докупити пенсійний стаж.

ВАРТО ЗНАТИ

**БАНК НАВ'ЯЗУЄ ДОДАТКОВІ ПОСЛУГИ:
ЧИ МОЖНА ВІД НИХ ВІДМОВИТИСЯ
І ЩО РОБИТИ В ТАКИХ ВИПАДКАХ?**

Чи законними є дії банку, коли він нав'язує додаткові послуги.

Наприклад, під час видачі зарплатної чи пенсійної картки автоматично випускає ще й кредитку.

Пропонувати свої послуги, нехай навіть наполегливо, – це не порушення прав споживачів. Проте банкам непотрібно видавати бажане за дійсне. Якщо банк стверджує, що не може видати зарплатну чи пенсійну картку без кредитної, – він уводить вас в оману та нав'язує послугу. Українське законодавство забороняє такі дії (стаття 55 Закону України «Про банки і банківську діяльність»). Клієнт має повне право відмовитися від нав'язаної кредитної картки.

Найчастіші випадки нав'язування послуг – у відносинах за кредитами.

Найбільш чутливий момент – клієнти часто навіть не розуміють, що банк нав'язує послуги. Тому й не захищають свої права.

Показові приклади нав'язування послуг:

- банк видає кредитну картку разом із зарплатною (як ми описували вище);
- банк включає обов'язкову страховку певної страхової компанії до пакета послуг під час отримання кредиту, навіть, якщо клієнт бажає застрахуватися в іншій компанії;
- банк продає страховку від нещасних випадків під час обміну валюти;
- банк самовільно підключив послугу sms-інформування та стягує за це комісію.

У чому ризик для клієнта?

Пояснимо на прикладах зі звернень громадян до Національного банку.

Приклад 1: клієнт банку отримав кредитну картку разом із зарплатною. Після цього він не користується кредитною картою. Але банк стягує платіж за обслуговування кредитної картки в розмірі 20 грн (умовно) за рахунок кредитного ліміту. Таким чином у клієнта з'являється борг, про який він навіть не підозрює. В кращому випадку банк повідомить про виникнення заборгованості, коли клієнт не внесе на кредитку обов'язковий мінімальний платіж в наступному місяці, в гіршому – клієнт дізнається про борг, коли він досягне значної суми.

Приклад 2: клієнт банку отримав кредитний ліміт на зарплатну картку. Після цього баланс на рахунку відображається з урахуванням кредитного ліміту. Тобто клієнт користується картою, не розуміючи, де його власні кошти, а де кредитні, за які потрібно сплачувати відсотки.

Як вирішити зазначені ситуації?

Спочатку потрібно написати скаргу на ім'я керівництва банку. Якщо банк відмовляється йти назустріч і нехтує скаргу, слід звертатися до НБУ.

Профільний підрозділ – Управління захисту прав споживачів фінансових послуг – опрацьовує усі скарги. Якщо є ознаки порушень, фахівці звертаються безпосередньо до банку, аби виправити ситуацію.



Джерело:
НБУ

КАРАНТИН**ПРОДОВЖЕННЯ КАРАНТИНУ ДО 31 ЛИПНЯ:
КАБМІН ПРИБРАВ ЗАБОРОНИ ДЛЯ ГРОМАДСЬКОГО
ХАРЧУВАННЯ, ТРЦ, ГОТЕЛІВ І ЗАКЛАДІВ КУЛЬТУРИ**

Кабінет міністрів виключив з оновленої постанови щодо продовження карантину з 22 червня до 31 липня пункт про заборону роботи громадського харчування (ресторанів, кафе тощо) і торгово-розважальних центрів, готелів і баз відпочинку, закладів культури та розважальної діяльності, фітнес-центрів.

Відповідно до опублікованого документу, тепер у цьому пункті забороняється тільки діяльність дитячих закладів оздоровлення та відпочинку.

Раніше Кабмін робив виключення з заборони роботи громадського харчування, ТРЦ і готелів, наприклад, дозволяючи обслуговування 4 відвідувачів за столиком на вулиці з дистанцією між столиками 1,5 м або роботу магазинів у ТРЦ, а також вводив додаткові послаблення в регіонах, які задовольняли відповідним ознакам.

В оновленій постанові залишилася тільки заборона на проведення масових (культурних, розважальних, спортивних, соціальних, релігійних, рекламних та інших) заходів за участю понад однієї людини на 5 кв. м площі будівлі або території (якщо захід відбувається на відкритому повітрі), де проводиться захід. На організатора заходу накладається відповідальність за дотримання фізичної дистанції між учасниками не менше 1,5 м.

Раніше цей пункт також звучав жорсткіше: заборонялося проведення таких заходів із кількістю учасників понад 10 осіб. Виняток робився для роботи держорганів і органів місцевого самоврядування, навчально-тренувальних зборів спортсменів національних збірних, навчально-тренувальних професійних спортивних клубів командних видів спорту, а також екскурсійного обслуговування груп у кількості до 50 людей.

У новій карантинній постанові, яка набирає чинності з 22 червня, право встановлювати обмеження на роботу громадського харчування, готелів, проведення масових заходів, роботу спортзалів або установ культури дано регіонам зі значним поширенням COVID-19 за поданням головного державного санітарного лікаря регіону.



ОТРИМАННЯ ДОПОМОГИ ПО ЧАСТКОВОМУ БЕЗРОБІТТЮ ДЛЯ ФОП НА ПЕРІОД КАРАНТИНУ

Перед тим, як надавати вам цю інформацію, ми спробували, на прикладі одного ФОП, пройти цей шлях самі.

Отже, законотворці виклали нову редакцію «Порядку надання та повернення коштів, спрямованих на фінансування допомоги по частковому безробіттю на період карантину» (постанова КМУ від 03.06.2020р. № 453). А це означає, що нарешті з'явилась реальна можливість отримати хоч якісь втрачені кошти під час простою діяльності підприємців.

Тож почнемо:

1. Куди звертатися за допомогою? – В центр зайнятості за місцем сплати єдиного внеску.

2. Хто може отримати допомогу? – ФОП, який є застрахованою особою протягом 90 календарних днів з дня зупинення або скорочення діяльності. Може отримати допомогу, як «на себе», так і на своїх працівників. Виняток – це пенсіонери, їм допомога не передбачена.

3. Чи потрібно сплатити податки з отриманої допомоги? – Ні, ця допомога не оподатковується Податком на доходи фізичних осіб та Військовим збором.

4. Які документи потрібно подати до центру зайнятості? – Згідно інструкцією центра зайнятості, для отримання допомоги, потрібно надати 4 документа:

- Заяву на отримання допомоги в довільній формі.
 - Копію наказу із зазначенням дати початку зупинення чи скорочення діяльності.
 - Відомості відповідно до Додатку 1 або Додатку 2 Порядку. Звертаємо увагу, що Додаток 1 подається по найманим працівникам, а Додаток 2 – «на себе».
 - Довідку про сплату єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування за останні 6 місяців. Тобто, якщо зупинили діяльність у березні 2020р., то довідка надається за період з вересня 2019р. по лютий 2020р. із зазначеною загальною сумою сплаченого ЄСВ.
- Але, як показала нам практика, фахівці центру зайнятості попросили нашого ФОП надати ще два документа:
- Копію звіту про суми нарахованого доходу застрахованих осіб та суми нарахованого єдиного внеску за Формою № Д5 (річна) за 2019 рік, обов'язково з копією квитанції №2 або відміткою о прийнятті;
 - Копію наказу про відновлення діяльності ФОП.

Це, що стосувалося переліку документів. Але щодо самого заповнення та «довільних форм», хочемо попередити – «не все так просто»! Заяву на отримання допомоги не прийняли, а надали в електронному вигляді свою форму для заповнення. З наказом теж не пощастило, видали свій бланк. Тож, краще одразу звернутися до центру зайнятості за потрібними бланками, щоб не витрачати час даремно. Всі документи потрібно завірити підписом і печаткою (якщо ФОП працює з печаткою).

5. Яким чином надати пакет документів? – Документи надаються поштою або безпосередньо у скриньку центру зайнятості.

6. Скільки часу розглядають документи? – Протягом 3 робочих днів центр зайнятості повинен перевірити документи на відповідність. У разі, якщо будуть виявлені помилки, центр зайнятості повідомить ФОП та надасть 5 робочих днів на їх виправлення.

7. Коли і яким чином можна дізнатися рішення? – Протягом 3 робочих днів, нам обіцяли надіслати смс або подзвонити на мобільний, зазначений у заяві.

8. Яку суму допомоги можливо отримати та як розрахувати суму? – Допомога надається за кожну годину скорочення діяльності та із розрахунку 2/3 від бази нарахування єдиного внеску. Але розмір допомоги не може перевищувати розміру мінімальної заробітної плати (4723 грн.) на місяць.

Допомога розраховується згідно прийнятих норм тривалості робочого часу. На нашому прикладі, якщо ФОП не працював 39 годин у травні 2020р., рахуємо так:

2782 грн. / 151 год. * 39 год. = 718,53 грн.

2782 грн. – 2/3 мінімальної заробітної плати;

151 год. – норма у травні 2020р. при 40-годинному робочому тижні.

39 год. – не працював у травні 2020р.

Звертаємо увагу, що допомога надається на період зупинення чи скорочення діяльності та впродовж 30 календарних днів після завершення карантину. А ще на те, що у разі прийняття рішення щодо надання допомоги між роботодавцем та центром зайнятості укладається договір про надання допомоги (він наведений у чинному Порядку в Додатку 3). Але з ФОП, який отримує допомогу «на себе» такий договір не укладається.

На сьогодні, ми ще не знаємо рішення по нашому ФОП. Документи подані безпосередньо в центр зайнятості, перевірив фахівець центру, що дає надію на скоріший результат.

Одне можемо сказати напевно, вже збираються черги біля центру зайнятості, тож вирішуйте швидше!

*Провідна експертка Таня Опанасюк,
Бухгалтерська компанія «Солвенсі»*

ТЕМА НОМЕРА

НОВІ ПРАВИЛА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ:
ЩО ЗМІНЮЄТЬСЯ З 15 ЛИПНЯ?

5 грудня 2019 року Верховна Рада України прийняла Закон України №340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який в народі отримав назву «антирейдерський закон». Цим Законом запроваджуються зміни до низки законодавчих актів, у тому числі і до Земельного кодексу України (надалі - ЗКУ), а також до Закону України «Про оренду землі» (далі - ЗУ «Про оренду землі»).

Відповідно до нововведень, суттєві зміни будуть стосуватися процедури поновлення договорів оренди землі, які починають діяти з 15 липня 2020 року.

Про що йде мова?

З аналізу статті 33 Закону України «Про оренду землі» слідує, що наразі нею закріплено дві окремі правові підстави поновлення договору оренди землі:

1. Переукладення договору оренди землі на новий строк (ч. ч. 1-5 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі»);
2. Так зване «автоматичне» поновлення договору на той самий строк і на тих самих умовах (ч. 6 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі»).

Алгоритм поновлення договору за ч. ч. 1-5 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» виглядає так: 1) повідомлення орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк (з додатковою угодою-додатком до листа); 2) узгодження із орендодавцем змін до договору оренди землі; 3) укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди.

З аналізу ч. 6 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» слідує, що для поновлення договору оренди на її підставі необхідна наявність лише двох обставин: 1) продовження користування орендарем земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди землі; 2) відсутність протягом одного місяця після закінчення строку дії договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновлення договору оренди землі. За одночасної наявності таких обставин законодавець встановлює, що «договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах».

Після внесення змін до ЗУ «Про оренду землі», які вступлять в силу 15 липня 2020 року, істотно зміниться процедура поновлення договорів оренди земельних ділянок, оскільки законодавець виключив ч. 6 ст. 33 з Закону України «Про оренду землі», та помістив її в новій редакції в ЗКУ, доповнивши главу 19 статтею 126-1.

Статтею 32-2 Закону України «Про внесення змін» визначено, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126-1 ЗК України.

Натомість, статтею 33 Закону України «Про оренду землі», також встановлено процедуру поновлення договору оренди землі.

Відповідно до неї, після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

У разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

Орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди.

У разі смерті орендодавця перебіг строків, визначених частинами другою і п'ятою цієї статті, зупиняється до моменту повідомлення орендаря про перехід права власності на земельну ділянку.

З дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку до спадкоємця або територіальної громади, перебіг зазначених строків продовжується з урахуванням строку, що минув до їх зупинення.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.

У разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки вимоги ст. 126-1 ЗК України не застосовуються.

При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосагнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Змін зазнають і договори про встановлення земельного сервітуту, договора про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови, а саме:

Умова щодо поновлення договору не може встановлюватися а ні в договорі оренди землі, а ні в договорі про встановлення земельного сервітуту, а ні в договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах.

Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається. →

→ Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Держреєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору. У разі відсутності заяви то дія договору продовжується на той самий строк.

Тобто, ст. 126-1 Земельного Кодексу України буде регулювати питання поновлення ряду цивільно-правових договорів, у тому числі договорів оренди земельних ділянок.

Однак, вказані правила щодо поновлення договорів оренди землі, не стосуються договорів оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, крім випадків, коли на такій ділянці знаходиться майно орендаря.

Це означає, що з 15 липня 2020 року поновлення договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності, на якій не розташоване майно орендаря, можливе виключно за рішенням відповідного уповноваженого органу, наприклад, органу місцевого самоврядування чи місцевої державної адміністрації.

Також слід звернути увагу, що Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 Земельного кодексу України.

В свою чергу, статтею 126-1 ЗК України, встановлено, що умова про поновлення договору оренди землі має встановлюватись в самому договорі.

Проте, укладаючи такий договір оренди, наприклад, для цілей забудови землі, станом на момент укладення договору оренди, будівель ще, відповідно, не буде, а тому і укладати договір оренди з такою умовою немає підстав.

Більше того, відповідно до статті 288 Податкового кодексу України, договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Постановою Кабінетом Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220.

Відповідно до статті 179 Господарського кодексу України, сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Таким чином, сторони не можуть внести зміни до Типового договору оренди, а тому постає питання чи можливо буде поновити договір оренди землі комунальної або державної власності на новий строк за відсутності умови про його поновлення в договорі оренди?

Та чи буде в такому випадку застосовуватись частини 1-5 статті 33 Закону України «Про оренду землі», враховуючи, що нею передбачене переважне право на поновлення договору оренди землі незалежно від наявності умов про можливість поновити договір?

Відповіді на ці питання законодавець не надав, а отже суд буде встановлювати практику у регулюванні таких правовідносин.

Отже, ЗУ «Про внесення змін» передбачені нововведення щодо поновлення договору оренди земельної ділянки, які є спірними та обмежуючи права орендарів, повністю захищають інтереси орендодавців, надаючи їм більше прав в частині вибору орендарів та відсутності обов'язку поновлювати договір оренди землі неодноразово з одним і тим же орендарем.

Враховуючи нововведення, може виникнути ситуація, коли орендар, користуючись переважним правом, звертається до орендодавця з листом-повідомленням про поновлення договору оренди землі, а орендодавець в цей час подає заяву до Держреєстру речових прав на нерухоме майно про виключення відомостей про поновлення договору.

При цьому, відповідно до статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» звернутись із такою заявою сторона може в будь-який час до закінчення договору оренди землі.

Таким чином, ми знову приходимо до висновку, що такі зміни спрямовані на захист прав та інтересів орендодавців - фізичних осіб, коли у відносинах оренди вони є менш захищеною стороною відносин.

Проте, у випадку укладення договору оренди землі комунальної або державної власності, незахищеною стороною є саме орендар, який крім інших обмежень, з новими положеннями законодавства, не зможе бути впевненим, що беручи земельну ділянку у користування на певний строк, наприклад, для товарного сільськогосподарського виробництва, зможе продовжити договір оренди землі, а не вимушений буде думати, що робити із засіяними перед закінченням строку дії договору полями.

Щодо змін в оформленні договорів оренди землі, то законодавець вніс зміни до ст.14 до Закону України «Про оренду землі» і тим самим зазначив, що власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу.

Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правомочим, що підлягає нотаріальному посвідченню.

Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Що робити з договорами що були укладені до внесення змін в Земельний Кодекс України та ЗУ «Про оренду землі», чи потрібно їх переукладати чи ні?

Правила, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Отже, з урахуванням всіх нововведень на нас чекають:

Умова про поновлення договору має бути передбачена самим договором.

При цьому, забороняється вказувати таку умову в договорах, що стосуються оренди земель комунальної та державної власності, крім випадків якщо в крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Поновити договір оренди за мовчазною згодою можливо лише у разі наявності такої можливості в договорі оренди землі. При цьому укладати додаткову угоду більше не треба, пролонгація відбуватиметься автоматично.

Нові положення не поширюватимуться на договори, укладені до набрання чинності Закону.

Скористатись своїм правом на відмову у поновленні договору оренди землі, може кожна із сторін, звернувшись до державного реєстратора не пізніше, ніж за місяць до закінчення такого договору.

При цьому, відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» звернутись із такою заявою сторона може у будь-який час до закінчення договору оренди землі.

Враховуючи все вищевикладене, забігаючи наперед мусимо визнати, що нас очікує цікава судова практика.

Аніщенко Катерина,

адвокат юридичної компанії «Riyako&Partners»

ЯКІ ДОКУМЕНТИ ЗАБИРАЄ НОТАРІУС ПРИ ВНЕСЕННІ КВАРТИРИ ДО ДЕРЖРЕЄСТРУ ПРИ ОФОРМЛЕННІ СПАДЩИНИ?

Питання:

У 1997 році я, мої батьки та стороння особа — Семененко А.А. — приватизували на чотирьох квартири. У 2011 році, по смерті Семененко А.А., мій батько успадкував за заповітом 1/4 квартири, що належали їй. З цього приводу він отримав витяг про реєстрацію в спадковому реєстрі (документ 1), свідоцтво про право на спадщину за заповітом (документ 2), витяг про держреєстрацію прав власності з БТІ (документ 3). Таким чином, йому стала належати 1/2 квартири (1/4+1/4). Зараз, по смерті батька та відмови матері від спадку на мою користь, я мушу успадкувати за законом цю 1/2 квартири. Держнотаріус, що веде спадкову справу, сказав, що при видачі мені свідоцтва про право на спадщину за законом та внесенні квартири до Держреєстру речових прав він забере у мене згадані вище документи 1,2,3 (у мене залишиться лише свідоцтво про право на власність на чотирьох від 1997 року). Чи дійсно нотаріус має забрати ці документи, адже згідно п.2 статті 17 ЗУ №1952-15 вилучаються лише «документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013,» — на мою думку, це лише документ 3, оскільки документ 1 не містить відомостей про квартиру, а документ 2 (свідоцтво про право на спадщину) не є «документом, отриманим з паперових носіїв» (витягом).

Отже, які документи нотаріус має забрати у моєму випадку і чи мусить він видати мені довідку про перелік вилучених у мене документів?

Відповідь:

При оформленні спадщини та видачі свідоцтва про право на спадщину нотаріус, в першу чергу, керується Законом України «Про нотаріат» та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженим наказом Міністерства юстиції України № 296/5 від 22.02.2012 року.

Відповідно до частини восьмої статті 67 ЗУ «Про нотаріат», свідоцтво про право на спадщину на нерухоме майно, що підлягає реєстрації (крім земельної ділянки), може бути видане уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування спадкоємцям першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на підставі правовстановлюючих документів та довідки зазначеного органу місцевого самоврядування з викладенням характеристики будівлі, на яку видається свідоцтво.

Главою 7 «Витребування відомостей і документів, необхідних для вчинення нотаріальної дії» Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому наказом Міністерства юстиції України № 296/5 від 22.02.2012 року передбачено.

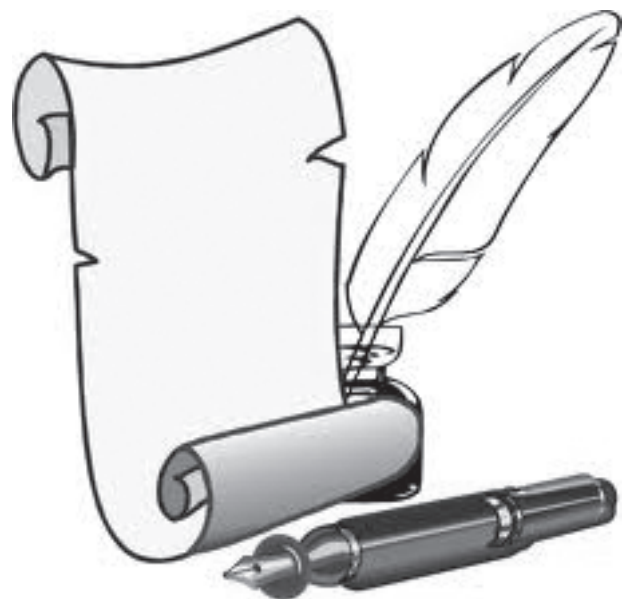
1. Відповідно до статті 46 Закону «Про нотаріат» нотаріус має право витребувати від фізичних та юридичних осіб відомості та документи, необхідні для вчинення нотаріальних дій. Такі відомості та (або) документи повинні бути подані в строк, визначений нотаріусом. Цей строк не може перевищувати одного місяця.

2. Неподання відомостей та документів на вимогу нотаріуса є підставою для відкладення, зупинення вчинення нотаріальної дії або відмови у її вчиненні.

3. Документи, на підставі яких вчинено нотаріальну дію, та документи або копії (витяги) з них, необхідні для вчинення нотаріальної дії, обов'язково долучаються до примірника правочину, свідоцтва тощо, які залишаються у справах нотаріуса.

У разі коли державну реєстрацію права власності на земельну ділянку та об'єкт нерухомого майна проведено без видачі документа, що посвідчує таке право або у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності, свідоцтва про право власності на нерухоме майно, нотаріальна дія щодо такого майна вчиняється на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього.

Така інформація долучається до примірника правочину, свідоцтва тощо, які залишаються у справах нотаріуса. →



→

4. Оригінали документів (наприклад, відповідні свідоцтва про факт державної реєстрації актів цивільного стану - про народження, шлюб, смерть, установчі документи (статути, положення, засновницькі договори тощо)) повертаються особам, що їх подали, а у нотаріуса залишаються їх копії (фотокопії) або витяги з таких документів.

Копії (фотокопії) або витяги необхідних документів подаються заінтересованими особами або на їх прохання виготовляються нотаріусом чи іншим працівником нотаріальної контори або особою, яка перебуває у трудових відносинах з нотаріусом.

5. Документи, за якими встановлено особу, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, чи уповноваженого представника, повертаються особам, що їх подали. У реєстрі для реєстрації нотаріальних дій записуються назва документа, серія, номер, дата його видачі і найменування установи, яка його видала. При посвідченні правочинів, видачі свідоцтв чи оформленні інших документів, примірники яких залишаються у справах нотаріуса, витяг з документа, за яким встановлено особу громадянина, у якому відображено усі заповнені сторінки, що стосуються реквізитів поданого документа, його дійсності та мають значення для вчинюваної нотаріальної дії, долучається до справ нотаріуса.

6. Документи, що підтверджують сплату в передбачених законом випадках, податку з доходів громадян та інших обов'язкових платежів, повертаються з відповідною відміткою про вчинену нотаріальну дію особам, які здійснили таку оплату або уповноваженим представникам цих осіб. Копія (фотокопія) платіжного документа долучається до примірника документа, що залишається у справах нотаріуса.

7. У справах нотаріуса залишаються копії (фотокопії) поданих для вчинення нотаріальних дій:

- документів, які посвідчують право власності фізичних чи юридичних осіб на житловий будинок (частину будинку), будівлю, садибу, квартиру, садовий будинок, гараж, земельну ділянку чи їх частину, інше нерухоме майно, - якщо посвідчуються договори про заставу (іпотеку), оренду чи найм (позичку) житла, відчуження або оформлення спадщини на частку майна, а також якщо співвласники у спільній частковій (сумісній) власності мають один спільний документ, що посвідчує право власності на згадане майно, і один із них відчужує належну йому частку (чи частку від частки) або видається свідоцтво про право на спадщину на таку частку у разі смерті одного із співвласників; договорів про визначення чи зміну розміру часток у спільній частковій власності, а також договорів про порядок володіння та користування майном;

- сертифікатів про право на земельну частку (пай) - при видачі свідоцтва про право на спадщину;

- свідоцтв про реєстрацію транспортних засобів, технічних паспортів на транспортні засоби, інші самохідні машини і механізми - при посвідченні договорів про їх відчуження, заставу, оренду, позичку, при видачі свідоцтва про право на спадщину.

На копіях (фотокопіях) зазначених документів проставляється відмітка «згідно з оригіналом» з проставленням дати та підпису нотаріуса.

8. При посвідченні правочинів майнового характеру нотаріусом у текстах правочинів зазначаються: для фізичних осіб - реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті) за даними Державного реєстру фізичних осіб - платників податків; для юридичних осіб - код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України або податковий номер. На підтвердження наявності номера (коду) нотаріусу подається відповідна довідка чи витяг або фотокопія сторінки паспорта з даними про реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру, фотокопія якої (якого) долучається до примірника правочину, який залишається у справах нотаріуса.

Якщо особа через свої релігійні переконання у встановленому законодавством порядку відмовилась від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, нотаріус перевіряє цей факт за відміткою у її паспорті.

У випадку засвідчення справжності підпису на заяві, примірник якої залишається у справах нотаріуса, копія документа, зазначеного в першому та другому абзацах цього пункту, долучається до примірника цієї заяви.

9. На копіях (фотокопіях) зазначених у пунктах 4 – 8 цієї глави документів проставляється відмітка „Згідно з оригіналом” з проставленням дати, підпису нотаріуса.

Відповідно до пункту 3.29 глави 10 «Видача свідоцтва про право на спадщину» Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженим наказом Міністерства юстиції України № 296/5 від 22.02.2012 року, у разі заведення спадкової справи та встановлення складу спадкового майна нотаріус надає спадкоємцю письмову довідку щодо переліку документів, необхідних для оформлення спадщини та видачі свідоцтва про право на спадщину, із зазначенням розміру плати за вчинення відповідних нотаріальних дій, яка визначена державним нотаріусом або щодо якої було досягнуто домовленості між приватним нотаріусом та спадкоємцем до заведення спадкової справи. Така довідка має бути підписана нотаріусом та скріплена його печаткою.

Згідно до пункту 4.12 глави 10 вказаного порядку, свідоцтво про право на спадщину видається за наявності у спадковій справі всіх необхідних документів.

Крім того, слід мати на увазі, що відомості про правові підстави (правовстановлюючі документи) на підставі яких здійснюється спадкування вносяться нотаріусом до свідоцтва про право власності.

При цьому, вилучення правовстановлюючих документів попередніх власників майна (спадкодавців) на підставі яких видається свідоцтво про право на спадщину є цілком логічним, оскільки відбувається перехід права власності на майно, а отже змінюється власник і попередні документи припиняють свою дію.

Таким чином, слід дійти висновку, що Ви маєте право на отримання необхідної довідки про перелік документів, вимоги та роз'яснення Вашого нотаріуса обґрунтовані і законні.

Юрист Клименок Інна Олександрівна

Укладено договір оренди земельної ділянки, однак державна реєстрація права оренди земельної ділянки не відбулася – чи діє договір оренди землі?

Чи діє договір оренди землі, якщо державна реєстрація права оренди не відбулась?

01 червня 2020 року Верховний Суд (ВС) у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду в рамках справи № 396/1517/18, провадження № 61-6240св19 (ЄДРСР № 89564168) досліджував питання: «Чи діє договір оренди землі, якщо державна реєстрація права оренди не відбулась?».

Статтею 125 Земельного кодексу України встановлено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Відповідно до частини першої статті 631 ЦК України строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору.

Згідно із частиною першою статті 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації (частина перша статті 210 ЦК України).

Відповідно до частини другої статті 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Спеціальним законом, яким регулюються відносини, пов'язані з орендою землі, є Закон України «Про оренду землі».

За змістом статей 18, 20 цього Закону договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом.

Отже, строк дії договору оренди землі, умовами якого передбачено, що відлік строку оренди настає з моменту державної реєстрації цього договору, починається після набрання ним чинності, а не з моменту його укладення.

Колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у справі № 322/1178/17 зазначила, що ВС України впродовж незначного проміжку часу неодноразово змінював свої висновки щодо визначення моменту, з якого договір оренди земельної ділянки вважається укладеним.

Зокрема, спочатку ВС України вказав, що відповідно до Закону №161-XIV у момент державної реєстрації набирає чинності (набуває юридичної сили) договір, укладення якого вже відбулося, і така реєстрація не може змінювати моменту його укладення (постанова ВС України від 19 лютого 2014 року у справі № 0426/14068/2012 (провадження № 6-162ц13)).

У постанові ВС України від 13 червня 2016 року у справі № 570/3056/15-ц (провадження № 6-643ц16) зроблено висновок, що цивільні права та обов'язки, на досягнення яких спрямоване волевиявлення сторін під час укладення договорів оренди, набуваються після відповідної державної реєстрації. З огляду на положення статті 638 ЦК України, статей 125, 126 Земельного кодексу України (далі - ЗК України) договір оренди земельної ділянки набуває чинності з дня проведення його державної реєстрації.

Викладений у згаданій постанові ВС України висновок неодноразово застосовувався Верховним Судом, зокрема, у його постановках у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 13 лютого 2018 року у справі № 140/960/15-ц та від 15 березня 2018 року у справі № 136/2211/15-ц.

У правових висновках ВС України, викладених у постановках від 19 лютого 2014 року у справі № 0426/14068/2012 (провадження № 6-162ц13) та 13 червня 2016 року у справі № 570/3056/15-ц (провадження № 6-643ц16), які також враховані та на які

міститься посилання в постанові ВС від 15 березня 2018 року у справі № 136/2211/15-ц (провадження № 61-5839св18) так само йдеться про те, що моментом укладення договору оренди земельної ділянки є день, коли сторони дійшли згоди щодо істотних умов договору і скріпили його своїми підписами, однак договір набирає чинності в момент його державної реєстрації. →



→ ВС України також зробив висновок, що строк дії спірного договору оренди земельної ділянки починається після набрання ним чинності, а не з моменту його укладення. Набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки за договором, тобто коли договір як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані його умови, стає правовідносинами, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін (постанови ВС від 18 січня 2017 року у справі № 532/129/16-ц (провадження № 6-2777цс16) та 07 червня 2017 року у справі № 634/769/15-ц (провадження № 6-872цс17)).

У постанові ВС в складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 29 січня 2019 року у справі № 917/108/18 вказано, що набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки за договором, тобто коли договір як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані його умови, стає правовідносинами, на виникнення яких спрямоване волевиявлення сторін.

Колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду зауважила, що ВС України не відступав від висновку, зробленого у постанові від 19 лютого 2014 року у справі № 0426/14068/2012 (провадження № 6-162цс13) і 13 червня 2016 року у справі № 570/3056/15-ц (провадження № 6-643цс16), та вказала, що з огляду на тлумачення статті 210, частини третьої статті 640 ЦК України в редакції, чинній на момент укладення між сторонами договору оренди, правове значення державної реєстрації полягає в тому, що правочин (договір), який підлягає державній реєстрації, є вчиненим (укладеним) з моменту її проведення. Як наслідок, за відсутності державної реєстрації правочин (договір) слід вважати невчиненим (неукладеним).

Враховуючи наявність суперечливих висновків ВС України, колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду передала справу на розгляд Великої Палати ВС для відступу від висновків ВС України, викладених у постанові від 19 лютого 2014 року у справі № 0426/14068/2012 (провадження № 6-162цс13) та 13 червня 2016 року у справі № 570/3056/15-ц (провадження № 6-643цс16) для уточнення правових висновків, викладених у постанові ВС України від 18 січня 2017 року у справі № 532/129/16-ц (провадження № 6-2777цс16) і 07 червня 2017 року у справі № 634/769/15-ц (провадження № 6-872цс17) шляхом вказівки, що правочин (договір), який підлягав державній реєстрації, є вчиненим (укладеним) з моменту її проведення.

Отже, для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Держреєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як єдиної державної інформаційної системи, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна, з якими закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків.

Таким чином, правове значення державної реєстрації полягає в тому, що правочин (договір), який підлягає державній реєстрації, є вчиненим (укладеним) з моменту її проведення. Як наслідок, за відсутності державної реєстрації правочин (договір) слід вважати невчиненим (неукладеним).

Аналогічного висновку дійшла Велика Палата ВС у постанові від 15 січня 2020 року у справі № 322/1178/17(провадження 14-338цс19, ЄДРСР № 87857824).

Стаття 31 ЗУ «Про оренду землі» регулює питання припинення договору оренди землі, а саме договір оренди землі припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерті фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідації юридичної особи - орендаря; відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Згідно із частиною другою статті 90 ЗК України порушені права власників земельних ділянок підлягають поновленню в порядку, встановленому законом.

У пункті «і» частини першої статті 211 ЗК України передбачено, що порушенням земельного законодавства є, зокрема, ухилення від державної реєстрації земельних ділянок.

Згідно із частиною другою статті 651 ЦК України договір може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, установлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Суди мають керуватися вимогами пункту 6 частини першої статті 3 ЦК України та враховувати загальні засади цивільного законодавства, зокрема справедливості, добросовісності та розумності.

Згідно із частиною другою статті 5 ЦПК України у випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону.

ВИСНОВОК: Якщо момент укладення договору, а відтак і початок перебігу строку його дії сторони визначили та пов'язали з моментом державної реєстрації і інших строків чи термінів початку перебігу чи закінчення дії договору його текст не містить, то договір слід вважати неукладеним до моменту державної реєстрації.

І навпаки, якщо державна реєстрація відбулась наприкінці «строків визначених сторонами», то строк дії такого договору не припиняється, оскільки відлік строків починає розраховуватися тільки з моменту державної реєстрації, а тому відсутні правові підстави для визнання такого договору припиненим та скасування його державної реєстрації.

Автор: Адвокат Морозов

ДОХОД ОТ ПРОДАЖИ АВТО: ИЗМЕНЕНИЯ В НАЛОГООБЛОЖЕНИИ

Главное управление Государственной налоговой службы в Запорожской области разъяснило порядок налогообложения доходов, полученных от продажи автомобиля.

Доход, полученный от продажи (обмена) в течение отчетного (налогового) года:

- одного из объектов движимого имущества в виде легкового автомобиля и/или мотоцикла, и/или мопеда, не подлежит обложению налогом на доходы физических лиц;
- второго объекта движимого имущества в виде легкового автомобиля и/или мотоцикла, и /или мопеда, подлежит налогообложению по ставке 5%.
- третьего и последующих объектов движимого имущества в виде легкового автомобиля и/или мотоцикла, и/или мопеда или другого транспортного средства, облагается по ставке 18%.

Кроме того, доход от продажи в течение отчетного (налогового) года второго и последующих продаж легкового автомобиля и/или мотоцикла, и/или мопеда является объектом налогообложения военным сбором по ставке 1,5%.

В ГНС также напоминают, что доход от продажи легкового автомобиля (мотоцикла, мопеда) определяется:

- исходя из цены, указанной в договоре купли-продажи, но не ниже среднерыночной стоимости соответствующего транспортного средства,
- или не ниже его оценочной стоимости, определенной по закону (по выбору налогоплательщика).

Так, при продаже легковых автомобилей (мотоциклов, мопедов) договоры купли-продажи удостоверяются нотариусом при наличии документа об уплате в бюджет продавцом налога, исчисленного исходя из указанной в договоре купли-продажи, но не ниже среднерыночной стоимости таких транспортных средств (ТС).

Также отмечается, что если при продаже легковых автомобилей (мотоциклов, мопедов) проводится их оценка в соответствии с законом, нотариус удостоверяет соответствующие договоры при наличии документа об уплате в бюджет продавцом налога, исчисленного исходя из такой оценочной стоимости таких транспортных средств, и документа об оценке ТС.

Указанная норма предусмотрена п. 173.2 ст. 173 Налогового кодекса Украины.

КОГДА ВОДИТЕЛЬ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ОШТРАФОВАН В ОТСУТСТВИЕ АДВОКАТА - ПОЗИЦИЯ ВС

Если полицейский не предоставил водителю возможности реализовать свое право на получение правовой помощи, то это является основанием для закрытия дела об административном правонарушении.

К такому выводу пришла коллегия судей Кассационного административного суда в составе Верховного Суда по делу № 524/9827/16-а.

Так, водитель обратился с иском в суд, в котором просил признать противоправными действия инспектора по рассмотрению дела об административном правонарушении на месте остановки транспортного средства и отменить постановление по делу об административном правонарушении.

Исковые требования обоснованы тем, что лейтенант полиции, незаконно рассмотрев дело на месте остановки транспортного средства истца, нарушил его права и не предоставил возможности воспользоваться правами, которые предусмотрены ст. 268 КУоАП.

Суды первой и апелляционной инстанции встали на сторону водителя.

Напомним, лицо, привлекаемое к административной ответственности, имеет право:

- знакомиться с материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства;
- при рассмотрении дела пользоваться юридической помощью адвоката, другого специалиста в области права, который по закону имеет право на предоставление правовой помощи лично или по поручению юридического лица;
- выступать на родном языке и пользоваться услугами переводчика, если не владеет языком, на котором ведется производство;
- обжаловать постановление по делу.

Дело об административном правонарушении рассматривается в присутствии лица, привлекаемого к административной ответственности.

В соответствии с частью второй статьи 271 КУоАП, интересы потерпевшего может представлять представитель - адвокат, другой специалист в области права, который по закону имеет право на предоставление правовой помощи лично или по поручению юридического лица.

АНОНС: читайте в наступному номері**■ ШТРАФ ФОП ЗА ВТРАТУ ДОКУМЕНТІВ**

(Який штраф загрожує ФОПам за втрату первинних документів?);

■ АЛІМЕНТИ ВІД ДЕРЖАВИ: РОЗМІР І ПОРЯДОК ПРИЗНАЧЕННЯ

(У яких випадках законодавство передбачає можливість виплати дітям аліментів від держави?);

■ ПИТАННЯ ПО ЗЕМЕЛЬНІЙ СПАДЩИНІ

(Чи можна володіти паєм, сплативши борг спадкодавця та відмову від інших спадкоємців?)

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

✧ ✧ ✧ **Сторінка відпочинку** ✧ ✧ ✧**АНЕКДОТИ, АФОРИЗМИ, ЦИТАТИ, КРОСВОРДИ, КАЗУСИ, ГОЛОВОЛОМКИ****ИСТОРИИ ИЗ ПРАКТИКИ ЮРИСТА, КОТОРЫЕ МОЖНО РАССКАЗЫВАТЬ ВМЕСТО АНЕКДОТОВ****Суд решил**

У моей клиентки 1935 года рождения умерла дочь, и бабушка делила с внучкой наследство — квартиру. До меня бабушка ходила по юристам больше года, но все отказывались: дело сложное, а денег — пшик.

Решил по доброте душевной помочь бабушке. В итоге — решение в нашу пользу. Можно праздновать.

Приходит ко мне эта бабушка:

— Милок, ты бы деньги мне вернул.

— Это с какой радости? Вы же квартиру получили.

— Получила. Но ты же ничего не сделал. Это суд так решил!

😊 😊 😊

Почему нельзя взыскать алименты?

Приходит к адвокату клиентка с просьбой составить заявление на взыскание алиментов. Взял у нее копии свидетельств о рождении ребенка и расторжении брака.

Читаю. Брак расторгнут в 2014 году с одним гражданином, а в свидетельстве о рождении ребенка (в 2016 году) указан другой мужчина.

Уточняю, кто из них биологический отец. Девушка отвечает, что второй.

— Как же мы с первого взыщем алименты, если отец ребенка — второй?

— А зачем мне со второго алименты? У него и так 3 детей от разных женщин.

Давайте с первого взыскивать. У него денег навалом.

— Нельзя взыскать алименты на ребенка с того, кто отцом или усыновителем не является.

— Плохо... Плохо вы работаете! Пойду к тем, кто сможет.

😊 😊 😊

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».****ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ГАЗЕТИ - 49801**