## ВЫВОДЫ

Списание объекта незавершенного строительства оформляется актом типовой формы № ОЗ-3.

В случае ликвидации объекта незавершенного строительства налоговые обязательства по НДС начисляются в соответствии с п. 198.5 НК, исходя из стоимости товаров/услуг, приобретенных для такого строительства у плательщиков НДС. Если предприятие не строило и не приобретало объект или во время строительства (приобретения) объекта не было плательщиком НДС (т. е. не относило сумму НДС к составу налогового кредита), то НДС-последствия при его списании не будут возникать.

В бухучете расходы на демонтаж объекта отражают на субсчете 976, а материалы, полученные от демонтажа, которые можно реализовать или использовать в хозяйственной деятельности предприятия, относят на доходы на субсчет 746.

***Зинаида КОЗЮК,*** *редактор юридического направления*

ПРАВОВАЯ ПОМОЩЬ

# ЗЕМЛИ ПЕРЕШЛИ К ОТГ: ЧТО С ДОГОВОРАМИ АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

**Для кого эта статья: для сельхозпредприятий, имеющих в пользовании земельные участки сельхозназначения, которые расположены за пределами населенных пунктов и находятся в государственной собственности или переданы в коммунальную собственность.**

**Из этой статьи вы узнаете: почему громады группируются в объединенные территориальные громады (далее – ОТГ), на каких основаниях сельхозземли за пределами населенных пунктов передаются из государственной собственности (распоряжается Госгеокадастр) в коммунальную (ОТГ), как это влияет на действующие договоры аренды земельных участков.**

## Децентрализация = образование ОТГ

Реформа в виде децентрализации началась в 2014 году и продолжается до сих пор. Суть децентрализации состоит в передаче прав, обязанностей и бюджетов от всеукраинских органов государственной власти к местным. Таким образом, собранные на месте налоги остаются в местных бюджетах, громады самостоятельно направляют их на свои нужды. Государство содействует и мотивирует создание ОТГ, ведь тогда им предоставляются разные субвенции (на образование, медицину и т. п.).

Для более детальной информации создан отдельный веб-сайт, на котором размещены сведения относительно децентрализации, функционирования ОТГ, их новости, актуальная информация и многое другое (decentralization.gov.ua).

Отношения, возникающие во время такого объединения и присоединения к образованным ОТГ, регулирует Закон от 05.02.15 г. № 157-VIII «О добровольном объединении территориальных громад» (далее – Закон № 157). Создать ОТГ могут жители нескольких смежных сел, поселков или городов. То есть они имеют право, а не обязанность образовывать ОТГ или присоединяться к уже созданной. Со своей стороны государство предоставляет много преимуществ и поддерживает именно ОТГ, что стимулирует громады объединяться.



Book ru.indb 25 28.10.2019 14:18:42

***К сведению!*** *ОТГ, которая определяет своим административным центром определенный город, является городской территориальной громадой, поселок – поселковой, село – сельской (ст. 3 Закона № 157). Однако все они признаются ОТГ.*

Не следует думать, что небольшие села, которые вошли в ОТГ, не будут иметь права голоса. В селах, где проживает свыше 50 жителей, избирают сельского старосту, который входит в исполком объединенного совета. Он высказывает мнение села, представляет интересы всех жителей. Староста избирается на 5 лет.

Территория ОТГ неразрывна, ее границы определяются по внешним границам юрисдикции советов территориальных громад, которые объединились.

С 2015 по 2018 годы созданы 878 ОТГ, в состав которых вошли более 4 тыс. бывших местных советов. В этих ОТГ проживают более чем 9 млн человек.

## Нормативное основание передачи земель

Передача сельхозземель за пределами населенных пунктов государственной формы собственности от Госгеокадастра, который сейчас от имени государства ими управляет, к ОТГ предусмотрена следующими нормами:

**1)** ст. 117 Земельного кодекса (далее – ЗК);

**2)** распоряжением КМУ от 31.01.18 г. № 60-р «Вопросы передачи земельных участков сельхозназначения государственной собственности в коммунальную собственность ОТГ» (далее – Распоряжение № 60);

**3)** ст. 36 Закона от 21.05.97 г. № 280/97-ВР «О местном самоуправлении в Украине».

Наиболее значительным документом можно считать Распоряжение № 60, ведь именно в нем устанавливалась начальная дата процесса передачи земель – 01.02.18 г. Как следствие, около 760 тыс. га сельхозземель государственной собственности, которые расположены за пределами населенных пунктов, должны быть переданы ОТГ.

Между областными управлениями Госгеокадастра и ОТГ заключаются меморандумы о сотрудничестве при передаче земель. Процесс передачи до сих пор не завершен, ведь для этого Госгеокадастр проводит инвентаризацию, формирует земельные участки (присваивает кадастровый номер, регистрирует в Государственном земельном кадастре), на что требуется время. Все процедуры по оформлению участков перед передачей ОТГ осуществляются за счет госбюджета.

В этом году земли получат 141 ОТГ, которые объединились в прошлом году (перечень размещен на сайте decentralization.gov.ua). А в прошлом году в коммунальную собственность 647 ОТГ передано 1,45 млн га государственных земель сельхозназначения.

***Имейте в виду!*** *Земли передаются только ОТГ. Так государство стимулирует громады объединяться. Если на вашей территории не создана ОТГ, то есть некому передавать земли согласно Распоряжению № 60, такими государственными землями сельхозназначения за пределами населенных пунктов до сих пор распоряжается облуправление Госгеокадастра.*

## Влияние на договоры аренды

Передача земель из государственной собственности в коммунальную меняет орган, который распоряжается такими землями. Фактически меняется собственник-арендодатель таких земель. Распоряжаться землями коммунальной собственности имеет право орган местного самоуправления, в данном случае – ОТГ (ст. 122 ЗК). Поэтому после получения участков в коммунальную собственность все вопросы их выделения, передачи в аренду адресуются ОТГ, на территории которой они расположены.

Сразу отметим – **смена арендодателя не влияет на условия и не прекращает действие заключенных договоров** аренды земельных участков (далее – договор), если иное не предусмотрено таким договором (ст. 32 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли»).

То есть передача земель ОТГ (смена распорядителя, то есть арендодателя) не означает автоматическое изменение условий или досрочное прекращение договора. Такие обстоятельства бу-



Book ru.indb 26 28.10.2019 14:18:42

дут иметь место, если это прямо предусмотрено договором. Поэтому проверьте свои договоры на наличие или отсутствие условия о смене арендодателя. Если же в договоре вообще не прописана такая ситуация, то будет действовать правило отсутствия влияния на договор.

***Важно!*** *Изменение формы собственности на земельные участки, которое возникает вследствие их передачи от одного органа другому, не прекращает действие заключенных договоров. Просто в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество и их обременений будет отражаться не государственная форма собственности, а коммунальная. Но, чтобы удостовериться в отсутствии влияния данных обстоятельств, нужно тщательно проверить все договоры. Если в них предусмотрено, что смена арендодателя (неважно, при каких обстоятельствах) прекращает договор, то так оно и есть.*

Вообще к ОТГ переходят права и обязанности предыдущего распорядителя земельного участка, относительно которого заключен договор (аренда, эмфитевзис, сервитут). В отличие от ситуации перехода права собственности к физлицу, которое должно уведомить арендатора о себе письмом, в случае перехода права собственности от государства к громаде или наоборот публикуется уведомление в печатных СМИ местной сферы распространения, в котором указываются кадастровые номера, местоположение и площади земельных участков (ст. 148[1] ЗК). Так ОТГ информирует всех арендаторов на ее территории о том, что их объекты аренды (конкретные сельхозучастки за пределами населенных пунктов) переданы актом приемки-передачи в коммунальную собственность.

### *Обязательно ли вносить изменения в договор и указывать нового арендодателя – ОТГ?*

**Нет, необязательно.** Изменения относительно нового собственника/распорядителя земельного участка вносятся в договор исключительно по согласованию сторон (ст. 148[1] ЗК). То есть стороны решают сами, надо ли заключать дополнительное соглашение с указанием надлежащего арендодателя.

Учитывая изложенное, приведем несколько **основных правил**, которые следует знать арендатору, если меняется распорядитель арендованного земельного участка (ОТГ получила от Госгеокадастра земельный участок сельхозназначения, который расположен за пределами населенного пункта):

- действие договора **не прекращается** (если иное прямо не определено в договоре);
- теперь по всем вопросам относительно пользования следует обращаться в ОТГ, ведь они получили права и обязанности арендодателя;
- по взаимному согласию можно заключить дополнительное соглашение к договору относительно определения арендодателем ОТГ. Впрочем, даже без этого ОТГ является стороной данных правоотношений.

## ВЫВОДЫ

Создать ОТГ могут громады нескольких смежных сел, поселков или городов. То есть они имеют право, а не обязанность образовывать ОТГ или присоединяться к уже созданной. Государство оказывает поддержку именно ОТГ, что стимулирует громады объединяться. В частности, Распоряжением № 60 введена передача земельных участков сельхозназначения государственной собственности в коммунальную собственность ОТГ. Для этого областные управления Госгеокадастра (органы, которые сейчас управляют такими землями от имени государства) проводят инвентаризацию земель, формируют земельные участки.

Земли, переданные ОТГ, переходят в коммунальную собственность, поэтому фактически меняется сторона по заключенным ранее договорам. Смена арендодателя не влияет на условия и не прекращает действие заключенных договоров, если в них не установлено иное. Поэтому нужно проверить свои договоры, чтобы убедиться, что ничего не изменилось. Вносить изменения в договор также необязательно, после получения земель ОТГ автоматически получает все права и обязанности по договорам.



Book ru.indb 27 28.10.2019 14:18:42