

ВИСНОВКИ



Списання об'єкта незавершеного будівництва оформляється актом за типовою формою № ОЗ-3.

У разі ліквідації об'єкта незавершеного будівництва податкові зобов'язання з ПДВ нараховуються відповідно до п. 198.5 ПК, виходячи з вартості товарів/послуг, придбаних для такого будівництва у платників ПДВ. Якщо підприємство не будувало і не придбавало об'єкт або під час будівництва (придбання) об'єкта не було платником ПДВ (тобто не відносило суми ПДВ до складу податкового кредиту), то ПДВ-наслідків при його списанні не виникатиме.

У бухобліку витрати на демонтаж об'єкта відображають на субрахунок 976, а матеріали, отримані від демонтажу, які можна реалізувати або використати в господарській діяльності підприємства, відносять на доходи на субрахунок 746.

Зінаїда КОЗЮК, редактор юридичного напрямку



ЗЕМЛІ ПЕРЕЙШЛИ ДО ОТГ: ЩО З ДОГОВОРАМИ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Для кого ця стаття: для сільгоспприємств, які мають у користуванні земельні ділянки сільгосппризначення, що розташовані за межами населених пунктів та перебувають у державній власності або передані до комунальної власності.

Із цієї статті ви дізнаєтеся: чому громади уgrupовуються в об'єднані територіальні громади (далі – ОТГ), на яких підставах сільгоспземлі за межами населених пунктів передаються із державної власності (розпоряджається Держгеокадастр) до комунальної (ОТГ), як це впливає на чинні договори оренди земельних ділянок.

Децентралізація = утворення ОТГ

Реформа у вигляді децентралізації розпочалась 2014 року і триває досі. Суть децентралізації полягає у переданні прав, обов'язків та бюджетів від всеукраїнських органів державної влади до місцевих. Таким чином зібрані на місці податки залишаються у місцевих бюджетах, громади самостійно спрямовують їх на свої потреби. Держава сприяє та мотивує створення ОТГ, адже тоді їм надаються різні субвенції (на освіту, медицину тощо).

Для більш детальної інформації створено окремий веб-сайт, на якому розміщено відомос-

ті щодо децентралізації, функціонування ОТГ, їх новини, актуальна інформація та багато іншого (decentralization.gov.ua).

Відносини, які виникають під час такого об'єднання та приєднання до утворених ОТГ, регулює Закон від 05.02.15 р. № 157-VIII «Про добровільне об'єднання територіальних громад» (далі – Закон № 157). Створити ОТГ можуть жителі декількох суміжних сіл, селищ чи міст. Тобто вони мають право, а не обов'язок утворювати ОТГ або приєднуватися до вже створеної. Зі свого боку держава надає багато переваг і підтримує саме ОТГ, що стимулює громади об'єднуватись.

До відома! ОТГ, яка визначає своїм адміністративним центром певне місто, є міською територіальною громадою, селище – селищною, село – сільською (ст. 3 Закону № 157). Однак усі вони визнаються ОТГ.

Не варто думати, що невеличкі села, які увійшли до ОТГ, не матимуть права голосу. У селах, де проживає понад 50 жителів, обирають сільського старосту, який входить до виконкому об'єднаної ради. Він висловлює думку села, представляє інтереси усіх жителів. Староста обирається на 5 років.

Територія ОТГ нерозривна, її межі визначаються за зовнішніми межами юрисдикції рад територіальних громад, які об'єдналися.

Із 2015 по 2018 роки створено 878 ОТГ, до складу яких увійшло понад 4 тис. колишніх місцевих рад. У цих ОТГ проживають більше ніж 9 млн людей.

Нормативне підґрунтя передання земель

Передання сільгоспземель за межами населених пунктів державної форми власності від Держгеокадастру, який наразі від імені держави ними управляє, до ОТГ, передбачено такими нормами:

- 1) ст. 117 Земельного кодексу (далі – ЗК);
- 2) розпорядженням КМУ від 31.01.18 р. № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільгосппризначення державної власності у комунальну власність ОТГ» (далі – Розпорядження № 60);
- 3) ст. 36 Закону від 21.05.97 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні».

Найбільш значним документом можна вважати Розпорядження № 60, адже саме в ньому встановлювалась початкова дата процесу передання земель – 01.02.18 р. Як наслідок, близько 760 тис. га сільгоспземель державної власності, що розташовані за межами населених пунктів, мають бути передані ОТГ.

Між обласними управліннями Держгеокадастру та ОТГ укладаються меморандуми про співпрацю при переданні земель. Процес передання досі не завершено, адже для цього Держгеокадастр проводить інвентаризацію, формує земельні ділянки (присвоює кадастровий номер, реєструє у Державному земельному кадастрі), на що потрібен час. Усі процедури з оформлення ділянок перед переданням ОТГ здійснюються за рахунок держбюджету.

Цього року землі отримають 141 ОТГ, що об'єдналися торік (перелік розміщено на сайті decentralization.gov.ua). А минулого року в комунальну власність 647 ОТГ передано 1,45 млн га державних земель сільгосппризначення.

Майте на увазі! Землі передаються тільки ОТГ. Так держава стимулює громади об'єднуватись. Якщо на вашій території не створено ОТГ, тобто немає кому передавати землі згідно з Розпорядженням № 60, такими державними землями сільгосппризначення за межами населених пунктів досі розпоряджається облуправління Держгеокадастру.

Вплив на договори оренди

Передання земель із державної власності в комунальну змінює орган, який розпоряджається такими землями. Фактично змінюється власник-орендодавець таких земель. Розпоряджатися землями комунальної власності має право орган місцевого самоврядування, у даному випадку – ОТГ (ст. 122 ЗК). Тож після отримання ділянок у комунальну власність усі питання їх виділення, передання в оренду адресуються до ОТГ, на території якої вони розташовані.

Одразу зазначимо – **зміна орендодавця не впливає на умови та не припиняє дію укладених договорів** оренди земельних ділянок (далі – договір), якщо інше не передбачено таким договором (ст. 32 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі»).

Тобто передання земель до ОТГ (зміна розпорядника, тобто орендодавця) не означає автоматичну зміну умов або дострокове припинення

договору. Такі обставини матимуть місце, якщо це прямо передбачено договором. Тому перевірте свої договори на наявність чи відсутність умови про зміну орендодавця. Якщо ж у договорі взагалі не прописано таку ситуацію, то діятиме правило відсутності впливу на договір.

Важливо! Зміна форми власності на земельні ділянки, яка виникає внаслідок їх передання від одного органу іншому, не припиняє дію укладених договорів. Просто в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень відобразиться не державна форма власності, а комунальна. Але, щоб упевнитись у відсутності впливу даних обставин, слід ретельно перевірити всі договори. Якщо в них передбачено, що зміна орендодавця (неважливо, за яких обставин) припиняє договір, то так воно і є.

Загалом до ОТГ переходять права та обов'язки попереднього розпорядника земельної ділянки, щодо якої укладено договір (оренда, емфітевзис, сервітут). На відміну від ситуації переходу права власності до фізособи, яка має повідомити орендаря про себе листом, у разі переходу права власності від держави до громади чи навпаки публікується повідомлення у друкованих ЗМІ місцевої сфери розповсюдження, у якому вказуються кадастрові номери, місце розташу-

вання та площі земельних ділянок (ст. 148¹ ЗК). Так ОТГ інформує всіх орендарів на її території про те, що їхні об'єкти оренди (конкретні сільгоспділянки за межами населених пунктів) передано актом приймання-передачі до комунальної власності.

 **Чи обов'язково вносити зміни до договору та вказувати нового орендодавця – ОТГ?**

Ні, необов'язково. Зміни стосовно нового власника/розпорядника земельної ділянки вносяться до договору виключно за згодою сторін (ст. 148¹ ЗК). Тобто сторони вирішують самі, чи треба укладати додаткову угоду із зазначенням належного орендодавця.

З огляду на викладене, наведемо декілька **основних правил**, які варто знати орендарю, якщо змінюється розпорядник орендованої земельної ділянки (ОТГ отримало від Держгеокадастру земельну ділянку сільгосппризначення, яка розташована за межами населеного пункту):

- дія договору **не припиняється** (якщо інше прямо не визначено в договорі);
- тепер з усіх питань щодо користування варто звертатися до ОТГ, адже вони отримали права та обов'язки орендодавця;
- за взаємною згодою можна укласти додаткову угоду до договору щодо визначення орендодавцем ОТГ. Утім, навіть без цього ОТГ є стороною даних правовідносин.

ВИСНОВКИ



Створити ОТГ можуть громади декількох суміжних сіл, селищ чи міст. Тобто вони мають право, а не обов'язок утворювати ОТГ або приєднуватися до вже створеної. Держава надає підтримку саме ОТГ, що стимулює громади об'єднуватись. Зокрема, Розпорядженням № 60 запроваджено передання земельних ділянок сільгосппризначення державної власності в комунальну власність ОТГ. Для цього обласні управління Держгеокадастру (органи, які наразі управляють такими землями від імені держави) проводять інвентаризацію земель, формують земельні ділянки.

Землі, передані ОТГ, переходять до комунальної власності, тому фактично змінюється сторона за укладеними раніше договорами. Зміна орендодавця не впливає на умови та не припиняє дію укладених договорів, якщо в них не встановлено інше. Тож слід перевірити свої договори, аби впевнитися, що нічого не змінилось. Вносити зміни в договір також необов'язково, після отримання земель ОТГ автоматично отримує всі права та обов'язки за договорами.