

Зінаїда КОЗЮК, редактор юридичного напрямку



## СУБОРЕНДНА ПЛАТА ПЕРЕВИЩУЄ ОРЕНДНУ: ЯКІ НАСЛІДКИ?

**Сільгоспприємство бажає передати орендовану земельну ділянку в суборенду. Чи можна це зробити? Чи може плата за суборенду бути більшою, ніж орендна?**

Порядок передачі земельної ділянки або її частини в суборенду визначено ст. 8 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161). Орендовану земельну ділянку дозволяється передавати в суборенду, але для цього має виконуватися одне з двох правил:

- договором оренди землі прямо передбачено право (дозвіл) на передачу орендарем земельної ділянки в суборенду;
- окремо від договору оренди землі слід отримати від орендодавця письмову згоду на передачу цієї ділянки в суборенду (крім обміну сільгоспділянками, що розташовані в масиві сільгоспземель, ст. 8<sup>2</sup> Закону № 161).

Якщо в договорі оренди нічого не сказано про суборенду, тоді також застосовується друге правило про отримання згоди орендодавця на передачу ділянки в суборенду.

### Згода оформлюється:

- наказом Держгеокадастру області – щодо державних сільгоспземель, розташованих за межами населених пунктів;
- рішенням сільської, селищної, міської ради – щодо державних сільгоспземель, розташованих у межах населеного пункту, а також комунальних земель;
- листом довільної форми від власника земель – щодо приватної власності.

Якщо договір оренди містить пряму заборону на передачу ділянки в суборенду, то, аби мати змогу її передати, слід:

- спочатку ініціювати внесення змін до договору шляхом укладення додаткової угоди. Після держреєстрації змін до основного договору в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Держреєстр прав) вони наберуть чинності;
- потім, залежно від унесених змін, орендар може передавати ділянку або її частину в суборенду (договором прямо це дозволено) або робить це після отримання дозволу орендодавця.

Нагадаємо, за згодою сторін договір суборенди посвідчується нотаріально, але в будь-якому випадку він **підлягає державній реєстрації** у Держреєстрі прав (ст. 8 Закону № 161, ст. 4 Закону від 01.07.04 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Детальніше про отримання згоди та укладення договору суборенди див. у «БАЛАНС-АГРО», 2017, № 39, с. 20.

**Отже, аби передати орендовану земельну ділянку в суборенду, треба подивитися умови договору оренди, у якому це прямо дозволено/заборонено, або отримати письмову згоду орендодавця.**

Що стосується розміру суборендної плати, то п. 288.6 Податкового кодексу (далі – ПК) прямо передбачено, що **плата за суборенду** земельних ділянок **не може перевищувати** орендну. Проте, якщо неухильно дотримуватися цього правила, орендарю буде не вигідно передавати ділянку в суборенду, він буде в мінусі. Тож які наслідки чекають на орендаря у разі встановлення суборендної плати у розмірі, більшому за орендну?

Жодних штрафних санкцій ПК не передбачено, тому ДФС не стягуватиме штрафи за перевищення суборендної плати над орендною (ЗІР, категорія 112.07). Утім існує значно більша загроза – визнання договору суборенди **нікчемним** (ст. 215 Цивільного кодексу, далі – ЦК). Так, недодержання у момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог ст. 203 ЦК, зокрема якщо умови договору суперечать актам законодавства (у нашому випадку п. 286.6 ПК), є **підставою недійсності правочину** або, іншими словами, визнання його нікчемним. Ініціювати визнання правочину нікчемним через суд може будь-яка зацікавлена особа (ч. 5 ст. 216 ЦК). На практиці позивачем часто виступає прокуратура в інтересах держави.

У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана **повернути другій у натурі все**, що вона одержала на виконання правочину (двостороння реституція), а в разі неможливості відшкодувати вартість того, що було одержано, – за цінами, які існують на момент відшкодування. Такі наслідки не вдасться скасувати за домовленістю сторін (ч. 1, 4 ст. 216 ЦК). Тобто, якщо договір суборенди земельної ділянки визнано нікчемним, суборендодавець має повернути плату за весь строк його дії, а суборендар – повернути земельну ділянку.

Крім того, з точки зору норм ПК, суборендар не мав підстав відносити вирощену на такій зе-

мельній ділянці сільгосппродукцію до власно вирощеної. Тож це також може бути чревате і для платника єдиного податку четвертої групи.

**Таким чином, установлювати суборендну плату в більшому, ніж орендна плата, розмірі забороняється.** Як наслідок, договір суборенди з такою умовою може бути визнано недейсним. Тоді сторони повинні повернути одна одній все, що отримано на виконання такого правочину.

Також визнання договору суборенди нікчемним слід враховувати в інших аспектах діяльності підприємства, на які впливало його укладення (податкові наслідки, облік витрачених коштів тощо).



*Зінаїда КОЗЮК, редактор юридичного напрямку*

## ЧИ ДІЄ МОРАТОРІЙ НА ПЕРЕВІРКИ У 2019 РОЦІ?

**Протягом 2017 та 2018 років діяв мораторій на проведення органами державного нагляду (контролю) планових заходів стосовно суб'єктів господарювання (далі – СГ). Чи продовжено дію мораторію на 2019 рік? Чи допускати перевіряючих до заходу, якщо держорган не затвердив та не опублікував уніфіковану форму акта?**

**Ні, мораторій на перевірки не продовжено на 2019 рік, тому державні органи можуть призначати планові перевірки СГ.** Пояснимо детальніше.

Заборона планових заходів державного нагляду (контролю) передбачалась Законом від 03.11.16 р. № 1728-VIII «Про тимчасові особливості здійснення заходів державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» (далі – Закон № 1728) і діяла протягом 2017 та 2018 років.

Однак до Закону № 1728 не було внесено змін щодо продовження строку дії мораторію на перевірки, а також не прийнято іншого нормативного акта про таку заборону. Наразі Закон № 1728 втратив чинність у зв'язку із закінченням строку його дії – до 31.12.18 р. включно (ч. 1 ст. 7).

**Отже, у поточному році мораторій на перевірки не діє, тому контролюючі органи можуть призначати планові перевірки.**

Що стосується позапланових перевірок, то вони також можуть проводитися держорганами, а загальний перелік підстав для їх проведення наведе-

дено у ст. 6 Закону від 05.04.07 р. № 877-V «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» (далі – Закон № 877).

Нагадаємо, дізнатися, чи включено СГ до плану перевірок на 2019 рік можна шляхом пошуку на інспекційному порталі (див. за посиланням [www.inspections.gov.ua](http://www.inspections.gov.ua), далі – портал), де органи держнагляду повинні розмістити затверджені ними плани на поточний рік. В іншому разі слід заходити на офіційний веб-сайт кожного держоргану.

Утім ДФС не розміщує інформацію про перевірки на порталі. Тому **план-графік** проведення документальних планових перевірок **ДФС на 2019 рік** можна знайти тільки **на її офіційному веб-сайті** за посиланням [www.sfs.gov.ua](http://www.sfs.gov.ua) (розділ «Діяльність – плани та звіти роботи»).

Звертаємо увагу, що **під час здійснення заходів держнагляду** (контролю) посадові особи контролюючих органів **зобов'язані** використовувати виключно **уніфіковані форми актів** (ч. 15 ст. 4 Закону № 877). Такі форми із переліком питань затверджуються держорганом та оприлюднюють-