

УДК 711:332.6

Берова П.І.,
polina.berova@gmail.com, ORCID/ 0000-0002-2142-4377,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ДО ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ.

Розглянуто проблеми реалізації прав на землю під багатоквартирними житловими будинками, виявлено та проаналізовано причинно-наслідкові зв'язки.

Ключові слова: землі житлової та громадської забудови, земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків, формування земельних ділянок, прибудинкова територія, співвласники багатоквартирних житлових будинків, земельний податок.

Актуальність теми: Серед земель населених пунктів важливе місце займають землі житлової та громадської забудови, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування ст. 38 ЗКУ [1]. Склад цих земель неоднорідний, так одні слугують місцем проживання населення, інші – місцем здійснення виробничої та іншої діяльності, також використовуються для комунально-побутових та соціально-культурних цілей. Самостійне місце серед земель житлової та громадської забудови займають земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків. Питання формування земельних ділянок як об'єктів нерухомого майна та об'єктів цивільних прав відіграє важливу роль у здійсненні земельної політики держави. Проте, значна кількість земель зайнятих багатоквартирними житловими будинками на теперішній час залишається неоформленою відповідним чином. Це означає, що земельні ділянки на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки не сформовані як об'єкти нерухомого майна, як об'єкти права власності або користування, як об'єкти оподаткування. Це обумовлено різними причинами. В даній статті спробуємо розглянути деякі з них.

Виклад основного матеріалу. Головним документом що регулює земельні відносини в Україні є Земельний кодекс [1]. Так, відповідно ст. 206 ЗКУ використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Земельною ділянкою визначається частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Нагадаємо, що об'єктом оподаткування згідно ст. 270 Податкового кодексу України [2] є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні. На сьогоднішній день землі на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки та належні до них будівлі і споруди, якими фактично користуються мешканці даних будинків не можуть бути оподатковані належним чином, з огляду на те що переважна кількість земельних ділянок зайнятих житловим фондом не є сформованими відповідно до вимог законодавства [1] ст. 79-1 особливо це стосується старої забудови.

Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» [3] внесено зміни в частині плати за землю. Так з 01.01.2015 року плату за землю віднесено до місцевих податків, та є однією з складових податку на майно. Згідно п. 12.3 ст. 12 ПКУ [2] міські ради в межах своїх повноважень та з урахуванням граничних розмірів встановлюють своїми рішеннями місцеві податки і збори, які є обов'язковими до сплати на території відповідних територіальних громад. Тобто відповідні кошти зараховуються до місцевих бюджетів, а не до державного. З огляду на це, для органів місцевого самоврядування оформлення прав на землю означає формування земельних ділянок, як об'єктів оподаткування та визначення відповідних платників податків. Згідно ст. 42 ЗКУ земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Так, п. 1 ст. 287 ПКУ [2] визначено, що власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

Київською міською радою, відповідно до її повноважень, прийнято рішення від 22.12.2016 року № 791/1795 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 23.06.2011 року № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» [4], яким затверджено Положення про плату за землю в м. Києві і яке набуло чинності з 31.12.2016 року. Рішенням встановлено ставку податку за земельні ділянки зайняті житловим фондом 0,03 % від нормативної грошової оцінки землі.

Розмір земельного податку з однієї земельної ділянки зайнятої житловим будинком є відносно невеликим, проте загальна сума земельного податку в межах цілого населеного пункту була б досить суттєвим надходженням до місцевого бюджету.

Платниками податку згідно ст. 269 ПКУ [2] є власники земельних ділянок та землекористувачі. 14.05.2015 року Верховна Рада України ухвалила закон

«Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [5] (набрав чинності 01.07.2015), яким внесла зміни до ст. 42 ЗКУ [1]. Згідно ч. 2 ст. 42 земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Треба звернути увагу на те що, до змін частиною 2 ст. 42 надавалась можливість набути відповідну земельну ділянку у власність або у користування виключно об'єднанню співвласників багатоквартирного житлового будинку у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку. Наразі норми чинної редакції даної статті можуть застосовуватись співвласниками багатоквартирного будинку незалежно від факту створення ними ОСББ, це є позитивним зрушенням в даному питанні. Проте ускладнюється процес передачі земельних ділянок у власність або в користування відсутністю вище зазначеного порядку, який має бути встановлений Кабінетом Міністрів України.

Для співвласників та об'єднань співвласників існуючих багатоквартирних житлових будинків (ОСББ) оформлення прав на землю означає можливість самостійно визначати порядок використання належних їм земельних ділянок, в тому числі прибудинкових територій «для задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку» [5], крім того дасть можливість запобігти відведенню ділянок стороннім особам для розміщення тимчасових споруд, паркування транспортних засобів тощо.

Земельна ділянка багатоквартирного житлового будинку має формуватися з урахуванням прибудинкової території, площа якої розраховується за ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 [6] у складі розподілу території житлового кварталу (мікрорайону) та з урахуванням конкретної містобудівної ситуації, що склалася. Механічний підхід до розрахунку площі земельної ділянки житлового будинку застосовувати не можна, як відомо, розмір земельного податку залежить не тільки від місця розташування земельної ділянки в планувальній структурі міста, нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а також від її площі, тому обґрунтування розміру земельної ділянки є важливим фактором для мешканців житлового будинку, власників та користувачів нежитлових приміщень [7].

Нове будівництво передбачає наявність оформленого права на землю, що є обов'язковою умовою для початку будівельних робіт відповідно до ч. 4 ст. 26 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» [8]. До площі земельної

ділянки, яка була надана для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку включається прибудинкова територія і зменшувати її не має підстав.

Згідно законодавства [8] до будівельних робіт належать не тільки нове будівництво, але й капітальний ремонт, реставрація, реконструкція. Якщо реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва проводяться із зміною зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані, тоді наявність оформленого права на землю є обов'язковою вимогою.

ЗКУ ст. 41 врегульовано питання передачі житлово-будівельним (житловим) кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельних ділянок, що передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Також житлові кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами [1].

Підсумовуючи можна сказати, що питання реалізації прав на землю під багатоквартирними житловими будинками є більш врегульованим для земельних ділянок що зайняті житлово-будівельними кооперативами та новобудовами.

Література:

1. Земельний кодекс України. (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27).
2. Податковий кодекс України. (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст. 112).
3. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи». (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 7-8, № 9, ст. 55).
4. Рішення Київської міської ради від 23.06.2011 року № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві». Київська міська державна адміністрація (офіційний портал). http://kievcity.gov.ua/content/281_rishennjakmr-230611-242-5629.html
5. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 29, ст. 262).
6. ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013. Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови. НДІ Діпромісто. Затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.02.2014 № 56.

7. Тузова Л.І., Бєрова П.І. Особливості застосування методичних підходів щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) у різних містобудівних умовах. – В зб. «Містобудування та територіальне планування», вип. 47. – Київ, КНУБА, 2013. – С. 643-652.

8. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст. 343).

Бєрова П.І.,
Київський національний університет будівництва та архітектури

К ПРОБЛЕМЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.

Рассмотрены проблемы реализации прав на землю под многоквартирными жилыми домами, выявлены и проанализированы причинно-следственные связи.

Ключевые слова: земли жилой и общественной застройки, земельные участки многоквартирных жилых домов, формирование земельных участков, придомовая территория, совладельцы многоквартирных жилых домов, земельный налог.

Berova Polina,
Kiev National University of Construction and Architecture

TO THE PROBLEMS OF REALIZING LAND RIGHTS UNDER MULTI-APARTMENT BUILDINGS.

The problems of realizing land rights under multi-apartment buildings are examined, and cause-effect relationships are identified and analyzed.

Key words: land of use-residential and public buildings, land plots of multi-apartment buildings, land plots formation, adjoining territory, co-owners of multi-apartment buildings, land tax.