

права може призвести до їхнього довільного тлумачення як органами державної влади, так і суб'єктами господарювання.

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, права стосовно якого підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав (надання відмови в ній) проводиться в строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів (крім випадків, установлених у частині сьомій цієї статті) з моменту надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію та передбачених цим законом і нормативно-

правовими актами, прийнятими відповідно до нього, документів, необхідних для її проведення.

Так, у наказі № 658 «Про затвердження змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» відсутні дані про термін проведення технічної інвентаризації, термін видачі документів замовнику.

Отже, цей наказ суперечить Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Така правова невизначеність може спричинити порушення прав і законних інтересів власників та інших правоволодільців об'єктів нерухомого майна, що не відповідає конституційним засадам захисту права власності, визначеним статтями 13 і 41 Основного Закону держави.

Це створюватиме за певних обставин ризики неоднакового застосування закону, а отже, й порушення конституційних принципів рівності громадян, суб'єктів господарювання перед законом (статті 13, 24 Конституції України).

Конституційний Суд України в Рішенні № 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 року зазначив, що з конституційних принципів рівності і справедливості випливає вимога визначеності, ясності й недвозначності правової норми, бо інше не може забезпечити її однакове застосування, не виключає необмеженості трактування у правозастосовній практиці та неминуче призводить до свавілля.

За дорученням начальника підприємств БТІ України
Ігор ПОНОМАРЕНКО,
начальник КП БТІ м. Донецька.

27

З палаців – більше!

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки

Закон — дія

З 1 січня 2013 року Податковим кодексом (ст. 265) запроваджено новий місцевий податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (далі – податок на нерухоме майно).

Якщо об'єкт житлової нерухомості перебуває в спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку; якщо об'єкт житлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений у натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їхньою згодою, якщо інше не встановлено судом; якщо об'єкт житлової нерухомості поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку.

Визначено перелік об'єктів, що не підлягають оподаткуванню. До них належать:

- об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їхній спільній власності);

- об'єкти житлової нерухомості, розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом;

- будівлі дитячих будинків сімейного типу;

- садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку;

- об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним сім'ям та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю;
- гуртожитки.

На підставі даних Державного реєстру прав на нерухоме майно, який згідно із Законом «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації» запроваджено з 1 січня 2013 року, визначатиметься база оподаткування об'єкта житлової нерухомості.

Якщо в платника податку у власності є кілька об'єктів оподаткування, база оподаткування обчислюватиметься окремо за кожним із таких об'єктів.

Пільги стосуються квартир площею до 120 кв. метрів, а для житлових будинків – до 250 кв. метрів, і сплачу-

вати доведеться тільки за квадратні метри понад указані площі. До того ж – за один із об'єктів житлової нерухомості на вибір.

Сільські, селищні або міські ради встановлюють відповідні ставки податку на нерухоме майно в таких розмірах за 1 кв. метр житлової площі об'єкта:

- для квартир житловою площею до 240 кв. метрів та житлових будинків до 500 кв. метрів ставка податку становить до 1% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року;

- якщо маєте більші площі, то ставка податку сягає 2,7% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

Органи державної реєстрації прав на нерухоме майно, а також органи, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, зобов'язані до 15 квітня 2013 року, а наступними роками – щоквартально, станом на перше число відповідного кварталу протягом 15-денного терміну після закінчення податкового (звітного) кварталу подавати органам державної податкової служби відомості, необхідні для розрахунку податку, за місцем розташування такого об'єкта нерухомого майна. А ті повинні до 1 липня звітного року надіслати податкове повідомлення-рішення про суму податку та платіжні реквізити.

А юридичні особи самостійно обчислюють суми податку станом на 1 січня звітного року й до 1 лютого цього ж року подають декларацію (з розбивкою річної суми рівними частками поквартально) органу державної податкової служби за місцем знаходження об'єкта оподаткування.

Податок сплачується за місцем розташування об'єкта оподаткування й зараховується до відповідного бюджету. Фізичні особи податок за звітний рік сплачують **протягом 60 днів** від дня вручення (за штемпелем на конверті) податкового повідомлення-рішення. А юридичні особи вносять плату авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, наступного за звітним кварталом, які відображаються в щорічній податковій декларації.

Підготувала Ольга ГОНЧАРОВА.