

НЕДВИЖИМОСТЬ

Провести заземление

Кабинету Министров Украины, согласно закону, необходимо принять порядок бесплатной передачи земельного участка под многоквартирным домом в собственность или постоянное пользование совладельцам квартир

Максим КОЛДОБА • Специально для «Юридической практики»



Строительство многоквартирных многоэтажных домов, даже в условиях не стабильной политической и финансовой ситуации в Украине, продолжает стремительно развиваться.

На рынке наряду с признанными лидерами этой отрасли представлены и начинающие частные застройщики, и практически у всех при сдаче дома в эксплуатацию возникает один и тот же вопрос: что делать с землей, на которой построен дом после его введения эксплуатацию?

В большинстве случаев застройщики организуют свои обслуживающие организации и впоследствии передают введенный в эксплуатацию дом на баланс такой организации. В дальнейшем возникает вопрос арендной платы/налога на землю.

Итак, что же делать с земельным участком, на котором построен и введен в эксплуатацию дом?

Определить термины

В первую очередь необходимо определить очень важную разницу между двумя понятиями: «земельный участок» и «земля». Не вся поверхность территории Украины является земельным участком.

Земельный участок — это часть земной поверхности (суши) с установленными границами, определенным местом расположения, целевым (хозяйственным) назначением и с определенными относительно него правами.

Проще говоря, это выделенный в натуре участок земли с границами и целевым (функциональным) назначением, имеющий собственника (частная собственность/ государственная или коммунальная собственность). Одними из подтверждающих признаков земельного участка являются наличие кадастрового номера и внесение информации о нем в Государственный земельный кадастр.

Все дома строятся на выделенных в натуре земельных участках. В противном случае застройщик не получил бы разрешительной документации на осуществление строительных работ, только, конечно же, если это не самовольное строительство.

После введения дома в эксплуатацию он передается на баланс обслуживающей организации или объединения совладельцев многоквартирного дома (ОСМД).

Земельный участок, на котором построен многоквартирный дом, а также относящиеся к нему сооружения и придомовая территория, которые находятся на праве общей собственности владельцев квартир и нежилых помещений в таком доме, передаются бесплатно в собственность или постоянное пользование совладельцами таких квартир и помещений в порядке, установленном Кабинетом Министров Украины (статья 42 Земельного кодекса Украины).

На данный момент, как зачастую бывает у нас в государстве, Кабинет



После введения дома в эксплуатацию он передается на баланс обслуживающей организации или объединения совладельцев многоквартирного дома

Министров Украины так и не принял такой порядок, поэтому земельный участок передается организации, которая осуществляет управление общим имуществом совладельцев квартир и нежилых помещений, а именно: обслуживающей организации или ОСМД, по общим правилам, установленным Земельным кодексом Украины.

Кроме того, необходимо обратить особое внимание на случаи, когда дом строится на земельном участке частной собственности и участке, переданном застройщику по договору superficies (право пользования земельным участком под застройку — глава 34 Гражданского кодекса Украины). Договор superficies заключается на определенный срок. В соответствии с положениями действующего законодательства после прекращения права пользования земельным участком собственник земельного участка и собственник дома (другого сооружения), который был построен на данном земельном участке, определяют правовые последствия такого прекращения.

В случае отсутствия в договоре superficies точно регламентированного порядка передачи земельного участка на баланс (в

обязательный платеж в составе налога на имущество, взимаемый в форме земельного налога или арендной платы за земельные участки государственной и коммунальной собственности.

Исполнителями такого фискального обязательства являются собственники земельного участка, которые оплачивают его в виде земельного налога (подпункт 14.1.72 пункта 14.1 статьи 14 НК Украины) или пользователи земли государственной или коммунальной собственности в виде арендной платы (подпункт 14.1.136 пункта 14.1 статьи 14, статья 288 НК Украины).

Расходы на управление многоквартирным домом распределяются между собственниками квартир и нежилых помещений пропорционально площади принадлежащего им имущества в доме.

Законом Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» (Закон) урегулированы правоотношения между владельцами квартир и нежилых помещений в доме, отношения, связанные с содержанием и управлением домом и придомовой территорией, определены их взаимные права и обязательства, а также урегулированы вопросы относительно экономической и финансовой составляющей управления таким домом.

В соответствии со статьей 7 Закона собственники многоквартирного дома должны обеспечить его надлежащее содержание, то есть нести расходы на поддержание необходимого противопожарного, санитарного и технического состояния общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории и иные расходы, которые также включают земельный налог или арендную плату за земельный участок, на котором дом расположен.

В то же время обязательства по осуществлению уплаты земельного налога или арендной платы ложатся на обслуживающую организацию, за которой зарегистрировано право собственности или пользования земельным участком. Она же (обслуживающая организация) включает данные расходы в тарифную сетку на обслуживание дома.

Обязательства по оплате за землю возникают со дня регистрации права собственности или пользования землей.

Порядка не хватает

Резюмируя вышесказанное, можно сделать следующие выводы. Во-первых, с целью урегулирования «земельного» вопроса после введения дома в эксплуатацию Кабинетом Министров Украины должен утвердить порядок бесплатной передачи земельного участка в собственность или постоянное пользование совладельцам квартир и помещений в доме, как это предусмотрено статьей 42 Земельного кодекса Украины. Во-вторых, уплачивать налог на землю или арендную плату необходимо, и бремя такой оплаты в конечном итоге возлагается на собственников многоквартирного дома.

КОЛДОБА Максим — партнер АО JUSTL, г. Киев

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Газета украинских юристов
Издается с 15 марта 1995 года

Регистрационное свидетельство от 8 октября 2002 года, серия КВ № 6585. Учредитель и издатель — ЧАО «Юридическая практика»

РЕДАКЦИЯ. Шеф-редактор — Рустам Колесник. Выпускающий редактор — Константин Шестопалов. Научное редактирование — Станислав Шитый. Обозреватели — Ирина Гончар, Светлана Тарасова. Корреспонденты — Алексей Насадко, Кристина Пошелюк, Ольга Кириенко, Алена Стулина. Редактор отдела «Отрасли практики» — Марина Бахолдина. Корреспонденты отдела «Отрасли практики» — Александр Бильдин, Олесь Евтеев. Литературное редактирование — Татьяна Ивченко. Корректора — Дана Безносова, Инна Томашевская. Верстка — Виктор Чередиенко. Рисунки — Сергей Рябоконе. Главный редактор сайта — Сергей Саченко. Юриконсульт — Анатолий Гвоздецкий. Фотокорреспондент — Евгений Король.

Адрес редакции: ул. Дегтярская, 25а, корпус «Л», 1 этаж, г. Киев, 04119.
Телефон: (044) 495-27-27. Телефакс: (044) 495-27-77. E-mail: info@pravu.ua.

ИЗДАТЕЛЬСТВО. ЧАО «Юридическая практика». Свидетельство о внесении в государственный реестр издателей, книгораспространителей и изготовителей печатной продукции серии ДК № 5596 от 18 сентября 2017 года. Генеральный директор — Рустам Колесник. Заместитель генерального директора — Евгения Руженцева.

РЕДАКЦИОННАЯ ПОЛИТИКА. «Юридическая практика» освещает правовые, политические, деловые и социальные явления, представляющие интерес для юридической общественности. Отбор материалов для публикации производится редакцией, исходя из ее оценки их качества, актуальности и интересов читательской аудитории. Опубликованные в газете материалы отражают точку зрения их авторов, которая может не совпадать с позицией редакции. Как независимое издание «Юридическая практика» может публиковать статьи, носящие заведомо дискуссионный характер или касающиеся тех или иных спорных вопросов. Материалы, предоставляемые редакции, не должны быть опубликованы или переданы для опубликования в других изданиях. Редакция сохраняет за собой право редактировать, сокращать направленные в ее адрес материалы и изменять их название. За содержание рекламных макетов ответственность несет рекламодатель.

Материалы, опубликованные в данном номере газеты, перепечатке не подлежат. Слова «Юридическая практика» и изображение весов являются зарегистрированными товарными знаками ЧАО «Юридическая практика».

Цветоделиение и печать: ООО «Интерконтиненталь-Украина», ул. Институтская, 16, г. Киев, 01024.

Печать офсетная. Заказ № 2510/9. Тираж 5000 экз. Подписано в печать 25 октября 2019 года.

ИЗДАТЕЛЬСТВО ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА © 2019
www.yurpractika.info

Подписной индекс в каталоге ГП «Пресса»: 21729.
Розничная цена — 36 грн 00 коп.

МНЕНИЕ

Заставить нельзя



Владимир ДАНИЛИН,
юрист ЮКК
«Де-Юре»

Пунктом 3 части 1 статьи 3 Гражданского кодекса Украины предусмотрено, что стороны договора. Более детально он раскрыт в статье 627 Гражданского кодекса Украины. Стороны свободны в заклю-

чении договоров, выборе контрагентов и определении условий договоров. Учитывая указанное, суд не может заставить стороны заключить договор, тем более что нет прямого указания в законе в случае окончания действия договора superficies выкупать земельный участок. В решении суд, скорее всего, укажет на ненадлежащий способ защиты права. Правильным вариантом является обращение со стороны собственника земли с иском о компенсации земельного налога и убытков в связи с невозможностью использования принадлежащего ему земельного участка.