

# Алгоритм реєстрації права власності на житлові будинки, побудовані до 1992 року

## Реєстрація права власності на житлові будинки, побудовані до 1992 року

Право власності з 2013 року має бути зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Варто зауважити, що процедура реєстрації права власності на житлові будинки, будівництво яких закінчено до 5 серпня 1992 року, спрощена.

Зокрема, статтею 31 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлені особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення по господарського обліку.

Згідно з цією статтею для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що побудовані до 5 серпня 1992 року, і щодо яких раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, подаються:

1) виписка із по господарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений - сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою;

2) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право

zareestrovano v Derzhavnomu reestri prav.

Dlya zdysnennya derzhavnoyi reestraciyi prav vlasnosti na zaznacheni ob'ekty dokumentom,sho posvidchuє rечovі права na zemельnu ділянку під таким об'єктом ,može також vvažatysya рішення відповідної ради pro передачу (надання) zemельної ділянки v користування або vlasnist'.

Dlya derzhavnoyi reestraciyi prav vlasnosti na іndivідуальні (садибні) житлові будинки і прибудови до них, sho були збудовані до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, yakimi відповідно до законодавства zdysnyovalosya vedenня pogospodar's'kogo obliку, tekhnіchna іnventarizatsiya є neobov'yazkovoю.

Shodo dokumentiv na prisadibnu ділянку, to neobkhіdno otrимати рішення(копію, витяг) місцевої ради, yakim prisadibna zemельna ділянка передавалася у vlasnist', і цього буде достатньо для reestraciyi права vlasnosti na житловий будинок. Ykщо такого рішення немає, to достатньо otrимати виписку з po gospodar's'koyi knigi pro prisadibnu zemельnu ділянку, яка obliкується за domogospodarstvom.

Kрім того, ykщо все-taki рішення ради pro передачу у приватну vlasnist' prisadibnoyi ділянки було, to, perш нїж продавати будинок, doцільно замовити tekhnіchnu dokumentatsiyu зі vstanovlenня zemельної ділянки v натурі(на місцевості), zareestruvati zemельnu ділянку у Derzhavnomu zemельному кадастрі та otrимати витяг з нього, a потім zareestruvati своє право vlasnosti na neї.

Vže після цього doцільно продавати або іншим чином відчужувати не тільки житловий будинок, a й prisadibnu zemельnu ділянку.

---

# Порядок обчислення та сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у 2015 році

Питання-відповіді щодо порядку обчислення та сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у 2015 році.

1. Якщо людина володіє квартирою і будинком одночасно, то чи сумуватимуться площі при визначенні суми податку?

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості Відповідно до підпункту 266.7.1 пункту 266.7 статті 222 Податкового кодексу України (далі – Кодекс).

За наявності у власності платника податку більше одного об'єкта житлової нерухомості одного або різних типів, в тому числі їх часток, податок обчислюється виходячи із сумарної загальної площі таких об'єктів зменшеної відповідно до підпункту 266.4.1 пункту 266.4 статті 266 Податкового кодексу та пільги органів місцевого самоврядування з неоподатковуваної площі таких об'єктів (у разі її встановлення), та відповідної ставки податку.

2. Якщо людина володіє кількома об'єктами, які окремо не підпадають під оподаткування, чи сумуватимуться загальні площі для визначення податку?

За наявності у власності платника податку більше одного об'єкта житлової нерухомості одного або різних типів, в тому числі їх часток, податок обчислюється виходячи із сумарної

загальної площі таких об'єктів зменшеної відповідно до підпункту 266.4.1 пункту 266.4 статті 266 Кодексу та пільги органів місцевого самоврядування з неоподаткованої площі таких об'єктів (у разі її встановлення), та відповідної ставки податку.

3. Яким чином оподатковуватимуться квартири приватизовані на кількох осіб, але частки кожного не виділено, і в разі якщо частки кожного виділені в натурі?

Визначення платників податку в разі перебування об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб здійснюється відповідно до підпункту 266.1.2 пункту 266.1 статті 266 Кодексу у такому порядку:

*– якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку;*

*– якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений в натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;*

*– якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб і поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку.*

4. Оподатковуватимуться в селі лише будинки чи й господарські приміщення (гаражі, сараї, бані)?

Підпунктом 266.2.1 пункту 266.2 статті 266 Кодексу визначено, що об'єктом оподаткування для податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є об'єкт житлової та

нежитлової нерухомості, в тому числі його частка.

Об'єкти житлової нерухомості – будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки.

Будівлі, віднесені до житлового фонду, поділяються на такі типи:

- житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості.

- Житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;
- прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;
- квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання;
- котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;
- кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартирнаймачів;
- садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не

відповідає нормативам, установленим для житлових будинків;

- дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку” (підпункт 14.1.129 пункту 14.1 статті 14 Кодексу).

Об’єкти нежитлової нерухомості – будівлі, приміщення, що не віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду. У нежитловій нерухомості виділяють:

- будівлі готельні – готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку;
- будівлі офісні – будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей;
- будівлі торговельні – торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків, станції технічного обслуговування автомобілів, їдальні, кафе, закусочні, бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування, будівлі підприємств побутового обслуговування;
- гаражі – гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки;
- будівлі промислові та склади;
- будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки);
- господарські (присадибні) будівлі – допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо;
- інші будівлі (підпункт 14.1.129’ пункту 14.1 статті 14 Кодексу).

5. Пільговики залишаються ті ж, згідно з попереднім законом, чи пільговиків визначатимуть виключно місцеві ради?

Пунктом 266.4 статті 266 Кодексу визначено, що база

оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку, зменшується:

- для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 60 кв. метрів;
- для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 120 кв. метрів;
- для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), – на 180 кв. метрів.

Одночасно, існуючі норми доповнено тим, що сільські, селищні, міські ради можуть збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування.

Крім того, внесеними змінами передбачено, що сільські, селищні, міські ради встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями). Пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової нерухомості для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів.

Слід звернути увагу, що пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової нерухомості, для фізичних осіб не надаються на:

- об'єкт/об'єкти оподаткування, якщо площа такого/таких об'єкта/об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої площі, затвердженої рішенням органів місцевого самоврядування;

- об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності).

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нежитлової нерухомості, встановлюються в залежності від майна, яке є об'єктом оподаткування.

6. Яким чином визначатимуться пільговики - за соціальним статусом чи в кожному випадку окремо?

Підпунктом 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 Кодексу визначено, що сільські, селищні, міські ради встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями). Пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової нерухомості для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів.

Разом з тим кодексом передбачено, що сільським, селищним, міським радам не дозволяється встановлювати індивідуальні пільгові ставки місцевих податків та зборів для окремих юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців і фізичних осіб або звільняти їх від сплати таких податків та зборів (підпункт 12.3.7 пункту 12.3 статті 12 Кодексу).

7. Яким буде механізм справляння податку, хто надсилатиме платіжки?

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із

загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (підпункт 266.7.1 пункту 266.7 статті 266 Кодексу).

Податкове/податкові повідомлення-рішення про сплату суми/сум податку, та відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, надсилаються (вручаються) платнику податку контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 1 липня року, що настає за базовим податковим (звітним) періодом (роком) (підпункт 266.7.2 пункту 266.7 статті 266 Кодексу).

8. За який рік в цьому році сплачуватиметься податок, з якого числа люди отримуватимуть платіжки, в який термін треба буде сплатити податок і чи штрафуватимуть за невчасну сплату?

Згідно підпункту 266.7.2 пункту 266.7 статті 266 Кодексу податкове/податкові повідомлення-рішення про сплату суми/сум податку, та відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, надсилаються (вручаються) платнику податку – фізичній особі контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 1 липня року, що настає за базовим податковим (звітним) періодом (роком).

Таким чином, у 2015 році фізичним особам платникам податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, податок буде нараховуватися контролюючими органами за місцем їх податкової адреси (місцем реєстрації) за 2014 рік в наступному порядку:

***у період з 01 січня по 31 березня 2014 року з житлової площі, а з 01 квітня по 31 грудня 2014 року з загальної площі об'єктів житлової нерухомості.***

Відповідно до пункту 38.1. статті 38 Кодексу виконанням податкового обов'язку визнається сплата в повному обсязі платником відповідних сум податкових зобов'язань у встановлений податковим законодавством строк.

Статтею 126 Кодексу передбачено, що у разі якщо платник податків не сплачує узгоджену суму грошового зобов'язання та/або авансових внесків з податку на прибуток підприємств протягом строків, визначених цим Кодексом, такий платник податків притягується до відповідальності у вигляді штрафу у таких розмірах:

- при затримці до 30 календарних днів включно, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, – у розмірі 10 відсотків погашеної суми податкового боргу;
- при затримці більше 30 календарних днів, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, – у розмірі 20 відсотків погашеної суми податкового боргу.

За інформацією ДФС