

## ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства фінансів України  
. . 2018 року №

### Узагальнююча податкова консультація

#### щодо справляння плати за землю у разі оренди площі у багатоквартирному будинку

##### **Питання:**

Чи має юридична особа чи фізична особа сплачувати плату за землю у разі оренди площі як житлового, так і нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку?

##### **Відповідь:**

Відповідно до підпункту 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового Кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI, зі змінами та доповненням (далі – ПКУ) плата за землю – це обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі (а) земельного податку або (б) орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Відповідно до статті 269 ПКУ платниками земельного податку є (а) власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та (б) землекористувачі. Об'єктом оподаткування земельним податком згідно з положеннями статті 270 ПКУ є (а) земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні та (б) земельні частки (паї), які перебувають у власності. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (пункт 286.1 статті 286 ПКУ). База оподаткування, ставка, порядок обчислення та сплати, строк сплати визначені статтями 271-287 ПКУ.

Відповідно до пункту 288.2 статті 288 ПКУ платником орендної плати за земельну ділянку є її орендар. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду (пункт 288.3 статті 288 ПКУ). Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки (пункт 288.1 статті 288 ПКУ). Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем (пункт 288.4 статті 288 ПКУ).

Особливості регулювання відносин в сфері земельного права, в тому числі підстави для набуття земельних ділянок у власність та користування (у тому числі на умовах оренди), визначені Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III, зі змінами та доповненнями (далі – ЗКУ).

Відповідно до частин 1 та 2 статті 42 ЗКУ:

1) 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;

2) 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 *[наразі не затверджено]*.

Таким чином, платниками земельного податку за земельні ділянки під багатоквартирними житловими будинками є або (1) підприємства, установи і організації, які здійснюють управління цими будинками і яким земельні ділянки під таким будинком та прибудинкова територія надані у постійне користування, або (2) співвласники багатоквартирного будинку, яким земельні ділянки під таким будинком та прибудинкова територія надані у власність або у постійне користування.

Відповідно до статті 125 ЗКУ право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 ЗКУ чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (стаття 124 ЗКУ).

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом (стаття 202 ЗКУ). При цьому земельна ділянка має бути індивідуально визначеним об'єктом нерухомого майна, якому властиві такі характеристики, як площа, межі, ідентифікатор у Державному земельному кадастрі тощо.

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначені Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII, зі змінами та доповненнями (далі – Закон № 417).

Відповідно до пункту 5 частини 1 статті 1 Закону № 417 співвласник багатоквартирного будинку – це власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку. Відповідно до частини 2 статті 382 Цивільного кодексу України усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є серед іншого право на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат (частина 2 статті 12 Закон № 417). Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень (частина 4 статті 12 Закону № 417).

Таким чином, власник нерухомого майна в багатоквартирному будинку, має нарівні з іншими співвласниками нести витрати на утримання будинку пропорційно до своєї частини майна, які можуть включати також передбачену законодавством плату за землю щодо земельної ділянки під таким будинком та прибудинкову територію. При цьому безпосереднім платником плати за землю виступає особа, щодо якої здійснено реєстрацію державних прав на земельну ділянку під будинком та прибудинкову територію (установа або організація, яка здійснює управління багатоквартирним будинком державної або комунальної власності; об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке є суб'єктом реєстрації відповідно до рішення співвласників).

У свою чергу, орендар як житлового, так і нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку безпосередньо не набуває прав власності чи користування земельними ділянками, які б підлягали державній реєстрації за таким орендарем відповідно до законодавства. Отже, підстав для нарахування та сплати плати за землю (у формі земельного податку чи орендної плати за землю державної чи комунальної власності) як у платника податку у нього не виникає.

**В. о. директора Департаменту  
податкової політики**

**В. П. Овчаренко**