

Елена КАНТЕРМАН, юрист

ОБЯЗАНО ЛИ ОСМД ПОДАВАТЬ ФОРМУ № 20-ОПП ОТНОСИТЕЛЬНО ЗДАНИЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ У НЕГО В УПРАВЛЕНИИ?

Объединение совладельцев многоквартирного дома (далее – ОСМД) было создано несколько лет назад. Сейчас возник вопрос, а нужно ли подавать в налоговый орган форму № 20-ОПП в отношении здания (многоквартирного дома), которое находится в управлении ОСМД?

Вопрос, подавать или нет такую информацию, – достаточно спорный. Объясним почему.

Как известно, правила подачи формы № 20-ОПП установлены ст. 63 Налогового кодекса (далее – НК) и разд. VIII Порядка учета плательщиков налогов и сборов, утвержденного приказом Минфина от 09.12.11 г. № 1588 (далее – Порядок № 1588). Однако и в НК, и в Порядке № 1588 определения понятий – достаточно обтекаемые, что позволяет по-разному трактовать нормы, касающиеся подачи формы № 20-ОПП.

Так, согласно п. 8.1 Порядка № 1588, налогоплательщик обязан уведомлять обо всех объектах налогообложения и объектах, связанных с налогообложением, налоговый орган по основному месту своего учета. А объектами налогообложения и объектами, связанными с налогообложением или через которые осуществляется деятельность, является имущество и действия, из-за которых у налогоплательщика возникает обязанность уплачивать налоги и сборы (п. 63.3 НК, п. 8.2 Порядка № 1588).

В п. 8.4 Порядка № 1588 также сказано, что уведомление по форме № 20-ОПП подается в отношении объектов налогообложения, объектов, связанных с налогообложением или через которые осуществляется деятельность. И в этом же пункте указано, что в форме № 20-ОПП подается информация обо всех объектах налогообложения, которые являются собственными, арендованными или переданными в аренду.

Но в случае, который мы рассматриваем, многоквартирный дом не является для ОСМД собственным либо арендованным. Дом просто находится в управлении ОСМД.

Напомним, что **ОСМД** – это юрлицо, созданное собственниками квартир и/или нежилых помещений многоквартирного дома для содействия использованию их собственного имущества и управления, содержания и использования совместного имущества (ст. 1 Закона от 29.11.01 г.

№ 2866-III «Об объединении совладельцев многоквартирного дома», далее – Закон № 2866).

Из этого определения понятно, что когда жильцы дома создают ОСМД, такое ОСМД не становится собственником здания, не берет его в аренду и не передает в аренду третьему лицу. По сути, ОСМД – это «управдом». Поэтому и необходимость подачи формы № 20-ОПП с информацией якобы о «наличии» у ОСМД такого объекта – под большим вопросом.

А что думает ГНС по этому поводу?

По мнению налоговиков, ОСМД **обязано** подавать форму № 20-ОПП (**ОИР, категория 116.11, см. на с. 6 этого номера**). Налоговая приводит такие аргументы:

- ОСМД является неприбыльной организацией и должно быть включено в Реестр неприбыльных организаций;
- на балансе ОСМД находятся нежилые и вспомогательные помещения, которые являются совместным имуществом совладельцев многоквартирного дома, и эти помещения по решению общего собрания могут передаваться в пользование, в том числе на условиях аренды;
- средства, полученные ОСМД от сдачи в аренду нежилых помещений и другого имущества, формируют доходную часть ОСМД, а доходы неприбыльных организаций должны использоваться исключительно для финансирования расходов на свое содержание;
- НК не содержит исключений для ОСМД относительно подачи формы № 20-ОПП, поэтому ОСМД необходимо подавать сведения об имеющихся в собственности или пользовании земельных участках, жилых домах и нежилых зданиях (при наличии), а также тех, которые эксплуатируются ОСМД, и о помещениях, которые сдаются в аренду или арендуются и т. п.

Иными словами, в данном разъяснении ГНС подводит нас к тому, что здание, которым управляет ОСМД, является объектом, связанным с на-

логообложением (т. е. могут возникнуть доходы от сдачи в аренду и т. д.). Ну и прямо указывает: возможна сдача в аренду части нежилых помещений по решению общего собрания ОСМД. А уж эта операция без вопросов попадает в перечень тех, о которых нужно информировать орган ГНС по форме № 20-ОПП.

Из разъяснения в ОИР можно сделать однозначный вывод, что **ОСМД обязано подавать форму № 20-ОПП в том случае, когда передает или берет в аренду помещения здания и имеет оформленные земельные участки.**

В отношении же самого **здания**, которое находится в управлении ОСМД, такой однозначный вывод сделать нельзя. Ведь, как мы уже убедились, ни нормами НК, ни Порядком № 1588 это прямо не предусмотрено. Да и в справочнике «Типы объектов налогообложения» подходящего типа объекта не найти (справочник размещен на официальном сайте ГНС: <https://tax.gov.ua/dovidniki-reestri--perelik/dovidniki-/127294.html>). А тип объек-

та налогообложения нужен для заполнения графы 3 формы № 20-ОПП. Проблемы возникнут также и при заполнении графы 10 формы № 20-ОПП «Вид права на объект» – среди предложенных видов (право собственности, право владения и т. д.) ни один не подходит для нашего случая.

Поэтому на практике только самому ОСМД решать, подавать или нет форму № 20-ОПП в отношении здания, находящегося у него в управлении.



Наш совет. Если вы решите подавать форму № 20-ОПП с информацией о многоквартирном доме, тогда вам стоит заручиться письменной индивидуальной налоговой консультацией (далее – ИНК). В этой ИНК должен быть ответ на вопрос, как вам правильно заполнить графы 3 и 10 формы № 20-ОПП.

Напомним, что правила предоставления ИНК налоговыми органами изложены в ст. 52, 53 НК.

ОИР, категория 116.11

НУЖНО ЛИ ОСМД ПОДАВАТЬ ФОРМУ № 20-ОПП?

Необходимо ли объединению совладельцев многоквартирного дома (далее – ОСМД) подавать в контролирующий орган уведомление по ф. № 20-ОПП с информацией относительно многоквартирного дома, относительно которого такое ОСМД осуществляет управленческие функции?

Обязанность налогоплательщиков уведомлять контролирующие органы об объектах налогообложения и объектах, связанных с налогообложением (далее – объекты налогообложения) установлена п. 63.3 ст. 63 Налогового кодекса Украины <...> (далее – НКУ), согласно которому объектами налогообложения являются имущество и действия, в связи с которыми у налогоплательщика возникают обязанности относительно уплаты налогов и сборов.

Объединение совладельцев многоквартирного дома (далее – ОСМД) согласно ст. 1 Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» (далее – Закон) – это юридическое лицо, созданное владельцами квартир и/или нежилых помещений многоквартирного дома для содействия использованию их собственного имущества и управления, содержания и использования общего имущества.

Согласно пп. 133.4.6 п. 133.4 ст. 133 НКУ ОСМД отнесено к неприбыльным организациям и как неприбыльная организация должно быть включено

в Реестр неприбыльных учреждений и организаций (далее – Реестр).

На балансе ОСМД находятся нежилые и вспомогательные помещения, которые согласно п. 2 ст. 382 Гражданского кодекса Украины является общим имуществом владельцев многоквартирного дома, которые по решению общего собрания ОСМД могут передаваться в пользование, в том числе на условиях аренды (ст. 26 Закона).

Средства, полученные ОСМД в результате предоставления в аренду вспомогательных помещений и другого общего имущества многоквартирного дома, формируют доходную часть ОСМД.

Обязательным условием для неприбыльных организаций является использование своих доходов (прибылей) исключительно для финансирования расходов на свое содержание.

Таким образом, внесенные в Реестр ОСМД не платят налог на прибыль с доходов, полученных ими в рамках уставной деятельности, при усло-