



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

08/231-732/17P
11.02.2019

РІШЕННЯ

№ _____

Проект

Про внесення змін
до рішення Київської міської ради
від 23.06.2011 р. N 242/5629
«Про встановлення місцевих податків і
зборів у м. Києві»

16.05.2019

11.02.12

Відповідно до статті 18, пункту двадцять четвертого та тридцять п'ятого частини першої статті 26, статті 69 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 10, пункту 284.1 статті 284 Податкового кодексу України, частини 2 статті 382 Цивільного кодексу України, статті 42 Земельного кодексу України Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Внести до додатку 3 до рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. N 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві», наступні зміни:

1.1. Пункт 5.3. викласти в наступній редакції:

«Ставка земельного податку за земельні ділянки (крім земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир багатоквартирного будинку), які використовуються юридичними і фізичними особами (крім підприємств державної та комунальної власності), в тому числі у разі переходу права власності на будівлі, споруди (їх частини), але право власності на які або право оренди яких в установленому законодавством порядку не оформлено, встановлюється у розмірі 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

2. Рішення оприлюднити відповідно до вимог чинного законодавства.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку.

Київський міський голова

В. Кличко

Подання:

Депутат Київської міської ради

I. Опадчий

Погоджено:

Голова комісії Київської
міської ради з питань бюджету та
соціально-економічного розвитку

А. Страніков

Секретар комісії Київської
міської ради з питань бюджету та
соціально-економічного розвитку

Г. Ясинський

Начальник Управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради

Г. Гаршина

правовий
висновок
13.03.2019
N 08/230-428

Пояснювальна записка

до проекту рішення Київської міської ради

«Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р.
N 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві»

**Опис проблеми, її актуальність, обґрунтування відповідності та
достатності передбаченого у проекті рішення механізму та способу
вирішення**

Чиним законодавством наразі не визначено механізму передачі земель
у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного
будинку. В свою чергу, положеннями пункту 5.3. чинної редакції Додатку 3
до Рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. N 242/5629 «Про
встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» фактично визначено
платниками податків осіб, які не оформили належним чином право власності
(користування) на належну їм земельну ділянку.

Зазначені положення рішення Київської міської ради були направлені
на стимулювання власників земельних ділянок оформити належним чином
право власності на належні їм земельні ділянки та, як наслідок, виконати свій
обов'язок щодо сплати земельного податку.

Водночас відсутність механізму реалізації власниками квартир в
багатоквартирних будинках на право власності (користування) на землі, на
яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі,
споруди та прибудинкова територія, створює юридичну невизначеність та
диспропорцію щодо балансу інтересів між правом на земельну ділянку та
обов'язком щодо сплати податків, створює соціальну напругу серед
мешканців квартир в м. Києві, накладає надмірний матеріальний тягар.

Запропонований проект рішення усуває зазначену соціальну
несправедливість та виключає власників квартир багатократних будинків, які
не оформили право власності на земельні ділянки, на яких розташовані
багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та
прибудинкова територія, з платників земельного податку.

Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Відповідно до пункту 10.1. статті 10 Податкового кодексу України (далі – ПК України) до місцевих податків належить: податок на майно; єдиний податок.

До складу податку на майно входить, зокрема, плата за землю (підпункт 265.1.3. пункту 265.1. статті 265 ПК України).

Відповідно до пункту 5.3. Додатку 3 рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. N 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» ставка земельного податку за земельні ділянки, які використовуються юридичними і фізичними особами (крім підприємств державної та комунальної власності), в тому числі у разі переходу права власності на будівлі, споруди (їх частини), але право власності на які або право оренди яких в установленому законодавством порядку не оформлено, встановлюється у розмірі 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Водночас, згідно зі статтею 269 ПК України платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Статтею 126 ЗК України передбачено, що право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

14 травня 2015 року Верховною радою України було прийнято Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» № 417- VIII (далі – Закон).

Даним Законом були внесені зміни до Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та Земельного кодексу України.

Зокрема, частиною 2 ст. 382 ЦК України передбачено, що 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 приміщення загального користування ..., а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Відповідно до частини 1 статті 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі

та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Таким чином, Верховною радою України були прийняті зміни до чинного законодавства відповідно до яких правило слідування земельної ділянки за будівлями та спорудами (лат. *superficies solo cedit*) не поширюється на багатоквартирні будинки.

Згідно з частиною 2 статті 42 ЗК України 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.

Проте, за останні три роки Кабінетом Міністрів України так і не було прийнято відповідного нормативно-правового акту, яким би мав регулюватись порядок передачі земель державної та/або комунальної власності у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків.

Така ситуація створює правову невизначеність серед власників (користувачів) квартир у багатоквартирних будинках та фактично нівелює їх право на реалізацію та набуття їх прав та обов'язків відносно земельних ділянок (зокрема, що сплати земельних податків), що фактично перебувають в їх користуванні.

Як зазначив Конституційний суд України у своєму рішенні від 29.06.2010 р. по справі № 17рп/2010, принцип правової визначеності є одним із елементів верховенства права, в якому стверджується, що обмеження основних прав людини та громадянина і втілення цих обмежень на практиці допустиме лише за умови забезпечення передбачуваності застосування правових норм, встановлюваних такими обмеженнями.

У своєму рішенні від 20.10.2011 р. по справі «Рисовський проти України» Європейський суд з прав людини підкреслив особливу важливість принципу «належного урядування». Він передбачає, що у разі, коли йдеться про питання загального інтересу, зокрема, якщо справа впливає на такі основоположні права людини, як майнові права, державні органи повинні діяти вчасно та в належний і якомога послідовніший спосіб. Зокрема, на державні органи покладено обов'язок запровадити внутрішні процедури, які посилять прозорість і ясність їхніх дій, мінімізують ризик помилок і сприятимуть юридичній визначеності у цивільних правовідносинах, які зачіпають майнові інтереси (див. також справу «Спорронг і Льоннрот проти Швеції»).

З огляду на зазначене, з метою усунення диспропорційного обов'язку власників або користувачів квартир в багатоквартирних будинках щодо сплати земельного податку, в той час як відсутній відповідний юридичний механізм реалізації їх права на отримання права власності або користування

земель, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, було підготовлено проект рішення «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. N 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві».

Мета і шляхи їх досягнення

Метою прийняття даного рішення є усунення диспропорційного обов'язку власників або користувачів квартир в багатоквартирних будинках щодо сплати земельного податку, який суперечить нормам Податкового кодексу України, Земельного кодексу України та Цивільного кодексу України.

Загальна характеристика та основні положення рішення

Проект рішення складається з трьох пунктів, якими передбачено:

- Внести зміни до пункту 5.3. Додатку 3 до рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. N 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві»;
- Офіційно оприлюднити рішення відповідно до вимог чинного законодавства;
- Покладення контролю за виконанням рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку.

Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання

Вказана сфера правовідносин регулюється Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про столицю України – місто-герой Київ», Податковим кодексом України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту рішення не потребує асигнувань із бюджету міста Києва.

Прогноз соціально-економічних і інших наслідків прийняття рішення

Усунення диспропорційного обов'язку власників або користувачів квартир в багатоквартирних будинках щодо сплати земельного податку. Усунення розбіжностей норм рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. N 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» із положеннями Податкового кодексу України, Земельного кодексу України та Цивільного кодексу України. Прийняття даного рішення сприятиме зменшенню соціальної напруги серед мешканців міста Києва.

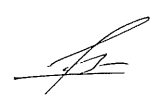
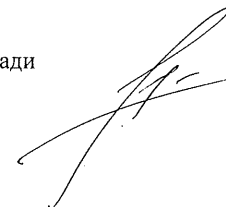
Суб'єкт подання проекту рішення

Суб'єктом подання проекту рішення є депутат Київської міської ради Опадчий Ігор Михайлович.

Доповідач проекту рішення на пленарному засіданні Київської міської ради та відповідальна особа за супроводження проекту рішення - депутат Київської міської ради Опадчий Ігор Михайлович тел. (044) 221-21-51.

Депутат Київської міської ради

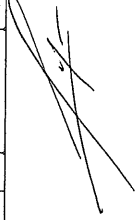
І. Опадчий



Порівняльна таблиця
до проекту рішення Київської міської ради
«Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. N 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві»

Чинний проект рішення	Проект рішення зі змінами
Рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. N 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві»	Рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. N 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві»
Додаток 3 до рішення Київської міської ради 23.06.2011 N 242/5629	Додаток 3 до рішення Київської міської ради 23.06.2011 N 242/5629
5.3. Ставка земельного податку за земельні ділянки, які використовуються юридичними і фізичними особами (крім підприємств державної та комунальної власності), в тому числі у разі переходу права власності на будівлі, споруди (їх частини), але право власності на які або право оренди яких в установленому законодавством порядку не оформлено, встановлюється у розмірі 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.	5.3. Ставка земельного податку за земельні ділянки (крім земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебудовують у спільній сумісній власності власників квартир багатоквартирного будинку), які використовуються юридичними і фізичними особами (крім підприємств державної та комунальної власності), в тому числі у разі переходу права власності на будівлі, споруди (їх частини), але право власності на які або право оренди яких в установленому законодавством порядку не оформлено, встановлюється у розмірі 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Депутат Київської міської ради



І. Опладчий