



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ  
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601;  
приймальня: (044) 226-22-08; загальний відділ: (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90  
e-mail: minregion@minregion.gov.ua Код ЄДРПОУ 37471928

№ \_\_\_\_\_ на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Народному депутату України  
Супруненьку О.І.**

**Шановний Олександрє Івановичу!**

Згідно завдання, визначеного у листі Секретаріату Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 10267/3/1-16, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України спільно із Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру в межах компетенції розглянуло Ваш депутатський запит від 18.03.2016 № 11/10-581, оголошений на засіданні Верховної Ради України 18 березня 2016 р., та повідомляє.

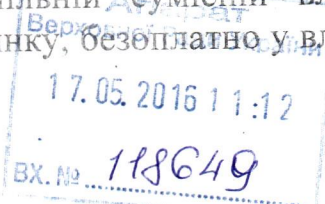
*Щодо передачі земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, у власність власникам квартир та нежитлових приміщень в цих будинках.*

Частиною другою статті 42 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) визначено, що 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.

На сьогодні порядок передачі земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків Кабінетом Міністрів України не встановлено.

При цьому проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі 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 та нежитлових приміщень у будинку, безоплатно у власність

Міністерство регіонального розвитку, будівництва  
та житлово- комунального господарства України  
№7/14-4882 від 25.04.2016



180304

або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку» розроблено Державною службою України з питань геодезії картографії та кадастру і опрацьовується Мінрегіоном.

Разом з тим, звертаємо увагу, що врегулювання вказаних відносин актом Кабінету Міністрів України не забезпечить реалізації прав співвласників багатоквартирних будинків на відповідні земельні ділянки.

Аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що питання передачі земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків можливо вирішити лише у разі внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Натомість, врегулювання вказаних відносин актом Кабінету Міністрів України не забезпечить реалізації прав співвласників багатоквартирних будинків на відповідні земельні ділянки.

Відповідний проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків» зареєстровано у Верховній Раді України народним депутатом України Кудлаєнком С.В. за № 3576 від 03.12.2015.

Основною метою зазначеного законопроекту є створення передумов для законодавчого врегулювання питання передачі у власність власникам квартир та нежитлових приміщень в багатоквартирних будинках земельних ділянок.

*З питання щодо сплати земельного податку повідомляємо таке.*

Відповідно до вимог статей 79, 791 Кодексу земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Згідно із статтею 206 Кодексу використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до Податкового кодексу України.

Підпунктами 14.1.34, 14.1.72, 14.1.73, 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України встановлено, що плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Земельний податок – обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Власники земельних ділянок – юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності відповідно.

Землекористувачі – юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою (пункт 287.1 статті 287 Податкового кодексу України).

Згідно із статтями 125, 126 Кодексу право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Водночас відповідно до пункту 286.1 статті 286 Податкового кодексу України підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Підпунктом 14.1.42 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України визначено, що дані державного земельного кадастру – сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим земельних ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі та землекористувачів, підготовлених відповідно до закону.

З повагою

Перший заступник Міністра



В.А. Негода