



Александр Буртовой,
партнер юридической
фирмы «Антика»



Наталья Гайдай,
юрист юридической
фирмы «Антика»

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

**В СТАТЬЕ АЛЕКСАНДРА БУРТОВОГО, ПАРТНЕРА,
И НАТАЛИИ ГАЙДАЙ, ЮРИСТА ЮРИДИЧЕСКОЙ ФИРМЫ
«АНТИКА», ПРЕДСТАВЛЕНЫ ОСНОВНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ
ИЗМЕНЕНИЯ, КОТОРЫЕ БЫЛИ ПРИНЯТЫ В СФЕРЕ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ В ДЕКАБРЕ 2014-ГО И В 2015 ГОДУ.**

*Александр Буртовой,
Наталья Гайдай*

За период с начала работы нового состава Верховной Рады Украины и формирования Кабинета Министров Украины был принят целый ряд нормативных актов, которыми были внесены изменения в законодательство, регулирующее разные сферы экономики страны, в том числе функционирование рынка жилой недвижимости. Основные изменения касаются строительства, введения в эксплуатацию и эксплуатации объектов жилой недвижимости, тарифной политики, деятельности ОСМД, инвестиций и налогообложения в сфере жилой недвижимости.

05.04.2015 года вступил в силу ЗУ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины в отношении упрощения условий ведения бизнеса (дерегуляция)» от 12.02.2015 года, которым, среди прочего, внесены изменения в ЖК УССР, касающиеся выполнения работ по переоборудованию и перепланировке жилых домов и жилых помещений, которые не предусматривают вмешательство в несущие конструкции и/или инженерные системы общего

пользования. Отныне ни наниматель государственного и общественного жилищного фонда, ни частный собственник не должны получать документ разрешительного характера, который дает право на выполнение таких работ (ранее в ЖК была указана необходимость получения согласия или разрешения местного Совета народных депутатов). После завершения работ ввод объекта в эксплуатацию не требуется. Также наниматель имеет право выполнять работы, вследствие которых изменится площадь, количество или состав помещений, без письменного согласия нанимателя (арендодателя), если это предусмотрено договором найма (аренды).

Кроме того, следует обратить внимание и на изменения ст.15 ЗУ «Об аренде земли», согласно которым уменьшено до трех количество существенных условий договора аренды земли, а именно: предмет и объект, срок, цена; а также нормы, касающиеся децентрализации. В частности, государственный контроль над соблюдением договорных обязательств

застройщиками, деятельность которых связана с привлечением средств физических лиц в строительство многоквартирных жилых домов, отнесен к полномочиям сельских, поселковых, городских советов.

Процедуры строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилой недвижимости

Что касается процедуры землеотвода, то следует отметить, что 12.03.2015 года вступил в силу ЗУ «О внесении изменений в статью 186-1 Земельного кодекса Украины в отношении упрощения процедуры согласования проекта землеустройства» от 11.02.2015 года, вследствие чего в заключении об отказе согласования проекта землеустройства уполномоченными органами должен быть приведен исчерпывающий перечень недостатков проекта землеотвода и разумный срок для их устранения (который по письменной просьбе разработчика может быть продлен). Уполномоченные органы могут отказать в согласовании проекта только в

случае, если такие недостатки не были устранены; нельзя отказать в согласовании проекта по иным причинам или же указать новые недостатки. При этом повторный отказ не лишает права разработчика проекта землеустройства устранить недостатки проекта и снова подать его на согласование.

Следует отметить, что правовое регулирование основных этапов процедуры строительства существенно не изменилось, за исключением аспектов введения в эксплуатацию определенных объектов. В частности, 01.02.2015 года вступил в силу ЗУ «О внесении изменения в Закон Украины «О регулировании градостроительной деятельности» в отношении принятия в эксплуатацию объектов строительства, построенных без разрешения на выполнение строительных работ». В соответствии с изменениями, органы государственного архитектурно-строительного контроля до 31 декабря 2015 года бесплатно в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления собственниками (пользователями) земельных участков, на которых расположены объекты строительства, построенные без разрешения на выполнение строительных работ, по результатам технического обследования принимают в эксплуатацию индивидуальные (усадебные) жилые дома, садовые, дачные дома, хозяйственные (приусадебные) здания и сооружения, построенные в период с 5 августа 1992 года по 12 марта 2011 года; построенные до 12 марта 2011 года; общественные дома I и II категорий сложности; здания и сооружения сельскохозяйственного назначения I и II категорий сложности.

Порядок принятия в эксплуатацию таких объектов и проведение технического обследования должен определяться Минрегионом (такой порядок пока не определен). При этом техническое обследование индивидуальных (усадебных) жилых домов, садовых, дачных домов общей площадью до 300 м² включительно, хозяйственных (приусадебных) зданий и сооружений общей площадью до 100 м² включительно проводится в ходе их технической инвентаризации с соответствующей отметкой в техническом паспорте.

К владельцам (пользователям) земельных участков, которые в соответствии с данными положениями подали документы о принятии в эксплуатацию построенных без разрешения на выполнение строительных работ объектов строительства, штрафные санкции за выполнение строительных работ без получения документов, которые дают право на их выполнение, и за эксплуатацию или использование объектов строительства, не принятых в эксплуатацию, не применяются.

Порядок принятия в эксплуатацию завершенных строительством объектов, утвержденный постановлением КМУ от 13.04.2011 года №461, изменен постановлением КМУ от 01.10.2014 года №512, вследствие чего установлено, что если в соответствии со строительным паспортом предусмотрено строительство нескольких объектов, каждый из них может быть принят в эксплуатацию отдельно. Кроме того, введена новая дополнительная форма декларации о готовности к эксплуатации объектов, строительные работы на которых выполнялись на основании уведомления о начале их выполнения (на основании строительного паспорта).

предельные уровни цен на природный газ для учреждений и предприятий, которые финансируются из государственного и местного бюджетов, для промышленных потребителей и иных субъектов хозяйственной деятельности; предельные уровни цен на природный газ для субъектов хозяйственной деятельности, которые производят тепловую энергию; тарифы на тепловую энергию, которая производится на теплоэлектроцентралях, ТЭС, АЭС и пр.

За последнее время выросли тарифы на электроэнергию, газ, тепло и горячую воду, согласно постановлениям НКРЭКУ «Об установлении тарифов на электроэнергию, отпускаемую населению» №220

ОТНЫНЕ В ЗАКЛЮЧЕНИИ ОБ ОТКАЗЕ СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА УПОЛНОМОЧЕННЫМИ ОРГАНАМИ ДОЛЖЕН БЫТЬ ПРИВЕДЕН ИЩЕРПЫВАЮЩИЙ ПЕРЕЧЕНЬ НЕДОСТАТКОВ ПРОЕКТА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И РАЗУМНЫЙ СРОК ДЛЯ ИХ УСТРАНЕНИЯ

Регистрация прав на объекты жилой недвижимости

Сама процедура регистрации прав на объекты жилой недвижимости пока не поменялась, однако Государственная регистрационная служба ликвидируется. Согласно постановлению КМУ «Вопросы оптимизации деятельности центральных органов исполнительной власти системы юстиции» №17 от 21.01.2015 года, Минюст является правопреемником Государственной регистрационной службы, в том числе по вопросам регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений.

Изменения в сфере тарифной политики

27.08.2014 года указами Президента Украины №692/2014 и №693/2014 были ликвидированы Национальная комиссия, осуществляющая государственное регулирование в сфере коммунальных услуг, и Национальная комиссия, осуществляющая государственное регулирование в сфере энергетики. Указом Президента Украины №694/2014 была создана Национальная комиссия, которая осуществляет государственное регулирование в сферах энергетики и коммунальных услуг (далее – «НКРЭКУ»).

НКРЭКУ устанавливает тарифы на электроэнергию, ее передачу и поставку; цены на товарный природный газ собственного производства и розничные цены на природный газ, который используется для нужд населения;

от 26.02.2015 года, «Об установлении розничных цен на природный газ, который используется для нужд населения» №583 от 03.03.2015 года, постановлению «Об установлении тарифов на централизованное водоснабжение и водоотвод ОАО «Акционерная компания» Киевводоканал» №969 от 31.03.2015 года (НКРЭКУ утвердил также тарифы на воду для остальных городов).

Об изменении статуса ОСМД

Закон Украины «О внесении изменений в Налоговый кодекс Украины и некоторые законодательные акты Украины относительно налоговой реформы» от 28.12.2014 года, который вступил в силу с 01.01.2015 года, внес изменения в НК Украины, в результате чего, среди прочего, раздел III НК Украины изложен в новой редакции. Вследствие этого отменена ст.157 НК Украины, которая регламентировала перечень неприбыльных организаций, среди которых были указаны объединения совладельцев многоквартирного дома (ОСМД), ассоциации владельцев жилых домов и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).

Незадолго после принятия вышеупомянутых изменений в НК Украины касательно статуса и перечня неприбыльных организаций, зарегистрирован законопроект №1892 «О внесении изменений в Налоговый кодекс Украины относительно налогообложения некоторых неприбыльных организаций», целью которого

было исправить ситуацию и вернуть ОСМД и ЖСК статус неприбыльных организаций. После нескольких неудачных попыток, 18 марта Верховная Рада Украины все же поддержала законопроект №1892, а 8 апреля Президент подписал закон, после вступления в силу которого к ОСМД должен вернуться статус неприбыльных организаций.

О субсидиях

С 01.05.2015 года «Положением о порядке назначения и предоставления населению субсидий для возмещения расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, приобретении сжиженного газа, твердого и жидкого бытового топлива», утвержденным постановлением КМУ № 848 от 21.10.1995 года, были внесены изменения согласно с постановлением КМУ «Об усовершенствовании порядка предоставления жилищных субсидий» №106 от 28.02.2015 года (далее — «Постановление №106»).

Постановлением №106, среди прочего, сокращен перечень случаев, когда субсидия не предоставляется (например, если в квартире были зарегистрированы трудоспособные граждане, которые не работали и не учились и не были зарегистрированы в службе занятости в течение 3 месяцев, которые предшествуют месяцу обращения за субсидией; если любой из прописанных жильцов сдавал в аренду жилье; прописанные жильцы или их супруги, несовершеннолетние дети имели в совокупности два и больше импортных автомобиля, которым меньше 10 лет и пр.).

Отныне субсидия не назначается, если кто-либо из прописанных в жилье лиц или лиц, которые фактически проживают

там (ранее фактические жители не учитывались), в течение 12 месяцев перед обращением за субсидией осуществил покупку земельного участка, квартиры (дома), автомобиля, строительных материалов и пр., или оплатил услуги по учебе, строительству, ремонту квартиры (дома) или автомобиля, телефонной (в т.ч. мобильной) связи, кроме жилищно-коммунальных услуг в пределах социальной нормы жилья и социальных нормативов пользования жилищно-коммунальными услугами, и медицинских услуг, связанных с обеспечением жизнедеятельности, на сумму, которая на дату покупки (оплаты) превышает 50 000 гривен (ранее эта сумма равнялась 10-кратной величине прожиточного минимума; на данный момент для трудоспособных лиц он составляет 1218 гривен). Также субсидия не назначается, если будет установлено, что кто-либо из прописанных граждан или фактически проживающих лиц, которым начисляется плата за жилищно-коммунальные услуги, имеет дополнительные источники для существования, не указанные в декларации (например, сдает в аренду жилье, работает без заключения трудового договора и пр.).

Нововведениями является также то, что сумма субсидии, перечисленная (выплаченная) сверх, вследствие умышленной подачи гражданином недостоверной информации, возвращается им в двойном размере; по окончании срока получения субсидии органы социальной защиты населения будут осуществлять расчет субсидии на следующий период автоматически. Для этого они будут собирать необходимую информацию без обращения гражданина и в течение

10 дней после получения информации принимать решение о назначении субсидии и письменно информировать граждан о принятом решении и пр.

Инвестирование в недвижимость

Правовое регулирование инвестирования в недвижимость существенно изменилось. В связи с внесением изменений в НК Украины ЗУ «О внесении изменений в Налоговый кодекс Украины и некоторые законодательные акты Украины относительно налоговой реформы» от 28.12.2014 года, который вступил в силу с 01.01.2015 года, действующий режим налогообложения средств совместного инвестирования и негосударственных пенсионных фондов остался без изменений. Как и раньше, будут освобождаться от налогообложения средства институтов совместного инвестирования, а также налогоплательщиков, которые осуществляют негосударственное пенсионное обеспечение. Объем освобожденных от налогообложения доходов институтов совместного инвестирования расширен по сравнению с предыдущей редакцией НК Украины, поскольку новая редакция позволяет освобождать от налогообложения не только активы институтов совместного инвестирования или доходы по таким активам, но также и иные доходы от деятельности (доходы по займам, арендные или лизинговые платежи и пр.). То есть, институтам совместного инвестирования и негосударственным пенсионным фондам и далее выгодно использовать механизм привлечения средств инвесторов в жилищное строительство.



Новая редакция НК Украины освобождает от налогообложения не только активы институтов совместного инвестирования или доходы по таким активам, но также и иные доходы от деятельности

ФОТО: ПСГ «КОВАЛЬСКАЯ»