Александр Буртовой, партнер юридической фирмы «Антика»

Василий Шеретько, старший юрист юридической фирмы «Антика»

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2016 ГОДУ

В ДАННОЙ СТАТЬЕ АЛЕКСАНДР БУРТОВОЙ, ПАРТНЕР, И ВАСИЛИЙ ШЕРЕТЬКО, СТАРШИЙ ЮРИСТ ЮРИДИЧЕСКОЙ ФИРМЫ «АНТИКА», ОСТАНОВИЛИСЬ НА ОСНОВНЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ В СФЕРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗОШЕДШИХ ИЛИ ОТНОСЯЩИХСЯ К 2016 ГОДУ.

Александр Буртовой,
Василий Шеретько

СОЗДАНИЕ

Текущий год не ознаменовался какими-либо существенными новшествами в сфере градостроительства. Вместе с тем следует отметить, что принятые в 2015 году изменения в Закон Украины «О регулировании градостроительной деятельности» вступили в силу и активно проходят испытание практикой. Среди них хотелось бы обратить внимание на новшества, внесенные Постановлением Кабинета Министров Украины от 21.10.2015 года в Порядок принятия в эксплуатацию завершенных строительством объектов, утвержденный Постановлением КМУ от 13.04.2011 года №461. Речь идет об изменении форм разрешительных документов, которые относятся к декларативным процедурам в сфере градостроительства. Хотя они были приняты в конце 2015 года, их начали использовать в 2016 году.

РЕГИСТРАЦИЯ

С начала 2016 года в новой редакции действует Закон Украины «О порядке регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений», а 23.08.2016 года Постановлением КМУ №553 внесены изменения и в Порядок государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений.

Из основных новшеств следует отметить следующие:

- постепенная передача полномочий в сфере государственной регистрации прав органам местного самоуправления;
- нотариусы получили право осуществления регистрационных действий вне зависимости от факта удостоверения сделок с недвижимостью;
- возможность осуществления нотариусами регистрационных действий в отношении недвижимого имущества в пределах областей, Киева и Севастополя и вне зависимости от местоположения недвижимого имущества (т.н. принцип экстерриториальности);
- упразднение свидетельств о праве собственности. Теперь вместо документа с печатью при первичной регистрации новостроя или реконструированного объекта собственник получает информационную справку из электронного реестра;
- стандартный период государственной регистрации права собственности на объект жилой постройки составляет до пяти рабочих дней.

Справедливости ради необходимо отметить, что процесс регистрации прав стал более быстрым и менее трудоемким, однако у любой медали, как известно, существует две стороны.

В некоторых вопросах, касающихся, в частности, первичного приобретения права собственности, существует множество рисков, связанных с упразднением документов, подтверждающих титул, в связи с чем приходится надеяться лишь на порядочность и доброе имя застройщика, ведь вся ответственность за правильность данных, предоставленных государственному регистратору, возложена на заявителя.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Говоря о вопросах, связанных с эксплуатацией жилой недвижимости, невозможно не отметить изменения, произошедшие в сфере управления многоквартирными домами.

Об управлении

Законом 1413-VIII от 14.06.2016 года внесены изменения в ст. 13 «Заключительные и переходные положения» ЗУ «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме», в частности, продлен срок полномочий ЖЭКов.

Полномочия ЖЭКов, обслуживающих многоквартирные дома, жители которых до 01.07.2016 года не определились со способом управления домом (не создали ОСМД и/или не заключили договор с управителем), продлены до момента назначения управителя исполнительным органом местного совета на конкурсной основе – момента заключения соответствующего договора на управление от имени совладельцев.

Следует отметить, что внесенные изменения не согласуются с ч. 4 той же статьи, которой установлен граничный срок в один год (т.е. до 01.07.2016 года), на протяжении которого оказанием услуг по управлению многоквартирными домами и их содержанию продолжают заниматься ЖЭКи.

На практике, в домах, где ОСМД не созданы и не выбраны управители, ЖЭКи по-прежнему продолжают оказывать соответствующие услуги.

Что касается домов, содержанием которых на момент вступления в силу Закона занимались ЖСК (жилищно-строительные кооперативы), до момента создания ОСМД или заключения договора с управителем (сроки не установлены) сособственники таких многоквартирных домов продолжают компенсировать затраты на их содержание таким ЖСК.

12.07.2016 года вступил в силу Порядок проведения конкурса по назначению управителя многоквартирного дома, утвержденный Приказом Министерства регионального развития, строительства и ЖКХ №150 от 13.06.2016 года. Данный порядок как раз предназначен для случаев назначения управителей исполнительными органами местных советов на конкурсной основе.

Если говорить о способах и методах воздействия жильцов на выбор управителей при проведении подобных конкурсов, то их немного. Единственным таким способом является участие в конкурсных комиссиях представителей органов самоорганизации населения и представителей профильных гражданских объединений в сфере ЖКХ. Вместе с тем, решение об их вхождении в состав конкурсной комиссии принимается организатором конкурса с согласия таких представителей. Других механизмов влияния на порядок не предусмотрено.

Что касается возможности смены управителя, назначенного исполнительным органом местного самоуправления, следует отметить, что договор с таким управителем заключается исполнительным органом местной власти (или органом, которому были делегированы функции управления объектами ЖКХ) сроком на один год. В случае если в период действия такого договора сособственники многоквартирного дома захотят сменить форму управления (создать ОСМД или назначить своего управителя), они имеют право досрочно расторгнуть договор, предварительно уведомив назначенного на конкурсных началах управителя не позднее, чем за два месяца до дня расторжения.

Основания прекращения договора с управителем, выбранным жильцами самостоятельно, целесообразно предусмотреть в договоре на оказание услуг по управлению, условия которого вместе с тем должны отвечать условиям типового договора, утвержденного КМУ.

Кроме того, в соответствии с ЗУ «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме», договор с управителем заключается на один год с последующей пролонгацией в случае, если ни одна из сторон за месяц до окончания срока действия договора не уведомит другую сторону о его прекращении. Следовательно, если совладельцы останутся недовольны качеством услуг, предоставляемых управителем, за один месяц до окончания срока действия договора достаточно направить на адрес управителя письменное уведомление об отказе от договора. Порядок принятия решения и его оформления при этом такие же, как и при избрании управителя.

О тарифах

С 01.09.2016 года произошло очередное плановое увеличение тарифов на электроэнергию, произведенное на основании Постановления Национальной комиссии, осуществляющей государственное регулирование в сфере энергетики и коммунальных услуг (НКРЭКУ), от 26.02.2015 года №220. Следующее плановое увеличение тарифов должно состояться 01.03.2017 года.

Говоря об общих тенденциях в тарифной политике, вышеупомянутое Постановление не предусматривает каких-либо оговорок, позволяющих надеяться на «заморозку», приостановление роста или уменьшение платы за электроэнергию в будущем.

Считаем целесообразным также упомянуть об утверждении НКРЭКУ в Постановлении от 31.03.2016 года №508 (вступило в силу 20.05.2016 года) новых «зеленых» тарифов на электричество для частных домовладений.

Так, для частных домовладений, производящих электричество из энергии солнечного излучения объектами электроэнергетики, вмонтированными (установленными) на крышах и/или фасадах частных домохозяйств (домов, зданий и сооружений), величина установленной мощности которых не превышает 30 кВт, и которые введены в эксплуатацию, установлены следующие тарифы:

- с 1 апреля 2013 года по 31 декабря 2014 года – 1047,3 коп./кВт·ч (без НДС);
- с 1 января 2015 года по 30 июня 2015 года – 941,94 коп./кВт·ч (без НДС);
- с 1 июля 2015 года по 31 декабря 2015 года – 584,98 коп./кВт·ч (без НДС);
- с 1 января 2016 года по 31 декабря 2016 года – 555,1 коп./кВт·ч (без НДС);
- с 1 января 2017 года по 31 декабря 2019 года – 528,37 коп./кВт·ч (без НДС);
- с 1 января 2020 года по 31 декабря 2024 года – 474,90 коп./кВт·ч (без НДС);
- с 1 января 2025 года по 31 декабря 2029 года – 423,01 коп./кВт·ч (без НДС).

Для частных домовладений, производящих электричество из энергии ветра объектами электроэнергетики, величина установленной мощности которых не превышает 30 кВт и которые введены в эксплуатацию, установлены следующие тарифы:

- с 1 июля 2015 года по 31 декабря 2019 года – 339,67 коп./кВт · ч (без НДС);
- с 1 января 2020 года по 31 декабря 2024 года – 305,07 коп./кВт·ч (без НДС);
- с 1 января 2025 года по 31 декабря 2029 года – 272,05 коп./кВт·ч (без НДС).

Соответственно, утратило силу постановление НКРЭКУ от 29.12.2015 года №3144 о «зеленых» тарифах на электрическую энергию для частных домохозяйств.

О субсидиях

В 2016 году неоднократно вносились изменения в Положение о порядке назначения и предоставления населению субсидий для возмещения расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, приобретение сжиженного газа, твердого и жидкого печного бытового топлива, утвержденное постановлением КМУ от 21.10.1995 года №848. Среди основных изменений необходимо отметить следующие:

- дополнен перечень услуг, на которые предоставляется субсидия, а именно предусмотрено, что субсидия предоставляется в т.ч. на возмещение расходов на оплату управления многоквартирным домом;
- изменен подход в исчислении размера субсидий. В частности, установлено, что субсидии назначаются при наличии разницы между размером платы за жилищно-коммунальные услуги, сжиженный газ, твердое и жидкое печное бытовое топливо в пределах социальной нормы жилья, социальных нормативов пользования жилищно-коммунальными услугами и объемом определенного КМУ обязательного процента платежа;
- в период получения субсидии льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг на приобретение твердого топлива и сжиженного газа лицам, которые зарегистрированы (фактически проживают) в жилом помещении (доме) не начисляются. Раньше субсидия назначалась с учетом получаемых льгот;
- конкретизирован период действия субсидии в случае смерти лица, которому она была назначена. В частности, предусмотрено, что в случае смерти лица субсидия, которому она была назначена, действует до окончания отопительного (неотопительного) периода, при условии, что в жилом помещении (доме) зарегистрированы другие лица, которым начисляется плата за жилищно-коммунальные услуги;
- расширен перечень «благ», которые не включаются в совокупный доход при определении права лица на субсидию. В частности, это стоимость безвозмездно полученных санаторно-курортных путевок, протезно-ортопедических изделий, средств реабилитации, суммы, которые выплачиваются в порядке возмещения вреда здоровью, причиненного работнику в связи с выполнением им трудовых обязанностей;
- изменен подход в определении совокупного дохода лиц, получающих (получавших) стипендию, социальные выплаты, пособия и т.д., а также физических лиц-предпринимателей. Установлен порядок определения среднемесячного совокупного дохода для лиц, находящихся на срочной военной службе, а также пенсионеров, для которых пенсия является единственным источником дохода;
- предусмотрена возможность подачи заявления о назначении субсидии (и декларации) в электронном виде через официальный портал Министерства социальной политики;
- закреплена обязанность структурного подразделения социальной защиты населения сообщать заявителю о назначении (не назначении) жилищной субсидии. Однако не указано, каким образом должно осуществляться такое сообщение;
- дополнены основания прекращения предоставления субсидии. В частности, в случае получения структурным подразделением по вопросам социальной защиты населения по запросу информации об увеличении численности зарегистрированных в жилом помещении лиц. А также в случае, если во время выборочного обследования материально-бытовых условий домохозяйства государственным социальным инспектором выявлены признаки нарушения норм законодательства при назначении субсидии, которые повлияли (могли повлиять) на право назначения субсидии или определения ее размера.

О налогах

24.12.2015 года Верховной Радой Украины принят Закон №909, которым внесены изменения относительно налога на недвижимое имущество. В частности, с 2016 года вступил в силу целый ряд изменений и дополнений.

В отличие от норм, действовавших ранее, налогообложению подлежит как жилая недвижимость (квартира, дом), так и хозяйственные объекты нежилой постройки (сараи, гаражи, летние кухни, хлева, мастерские, погреба и т.д.). Например, если у физического лица в собственности есть дом и гараж с сараем, налог уплачивается со всех объектов: из дома – по ставке, установленной местным советом для жилой недвижимости, из гаража и сарая – по ставке для нежилой недвижимости.

База налогообложения налогом не изменилась – это общая площадь объекта жилой и нежилой недвижимости, в том числе его частей.

При этом льготы для небольших по площади квартир и домов сохраняются: владельцы квартир площадью до 60 м^2 и домов площадью до 120 м^2 (или дома и квартиры общей площадью в 180 м^2) не будут платить налог. Он уплачивается только с площади сверх установленного лимита. К примеру, в квартире общей площадью 100 м^2 налогообложению подлежат 40 м^2. Вместе с тем, в случае, когда квартира разделена между несколькими собственниками, льгота в размере 60 м^2 применяется для каждого из них, следовательно, платить налог не нужно.

Сельские, поселковые, городские советы и советы объединенных территориальных общин на соответствующей территории имеют право устанавливать льготы по данному налогу. Вместе с тем при предоставлении льготы для физических лиц должно учитываться их имущественное положение и уровень доходов.

Предельная ставка налога увеличилась с 2% до 3% минимальной заработной платы за 1 м^2 объекта жилой и/или нежилой недвижимости. В 2016 году это 41,34 гривны/м^2.

Размер налога в диапазоне от 0% до 3% устанавливается местным советом.

Кроме того, установлено дополнительную ставку налога в размере 25 000 гривен в год для квартир площадью свыше 300 м^2 и домов площадью более 500 м^2. Иными словами, указанные объекты, помимо процентной ставки (до 3%), подлежат обложению фиксированной суммой в 25 000 гривен.

Что касается порядка начисления и сроков уплаты налога, они остались прежними. В 2016 году физическими лицами уплачивается налог за 2015 год (по ставкам и с применением льгот, действовавших в 2015 году). Новые ставки, вступившие в силу с 2016 года, будут применяться к физическим лицам, начиная с 2017 года. Налог оплачивается один раз в год – до 28 августа.

ОЖИДАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Конец сентября текущего года ознаменовался принятием важного с нашей точки зрения документа. Так, 22.09.2016 года Верховная Рада Украины проголосовала во втором чтении и в целом за ЗУ «О Национальной комиссии, осуществляющей государственное регулирование в сфере энергетики и коммунальных услуг». Целями принятия данного закона являются, с одной стороны, укрепление государственного регулирующего воздействия на деятельность субъектов естественных монополий в сфере энергетики посредством решений НКРЭКУ, с другой – выполнение Украиной своих обязательств по Договору об Энергетическом содружестве и приведению национального законодательства к европейским нормам и стандартам.