

20.02.2015 – 26.02.2015, № 07

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[Налоговый кодекс: что изменилось для собственников недвижимости?](#)

Компетентное мнение

[Рынок земли и недвижимости "под пулями" – это не безумие, это реальность!](#)

[Налог на недвижимость: новшества и нюансы уплаты в 2015 году](#)

[Налог на недвижимость в контексте промышленных предприятий](#)

[Плата за землю в 2015 году](#)

[Работа с реестрами: трудности "переходного" периода](#)

[Архитектурно-строительный контроль: ожидаемые изменения](#)

Актуально

[Налоговая реформа – 2015: налог на недвижимость](#)

Земля и недвижимость в зоне АТО: правовой статус, налоги, сделки

В связи с политической ситуацией на востоке Украины многие все чаще сталкиваются с проблемами налогообложения земельных участков в зоне проведения антитеррористической операции. У субъектов хозяйствования, так же как и у физических лиц, осуществляющих деятельность на территории проведения АТО, возникает вопрос, освобождаются ли они от платы за землю.

Так, статьей 6 Закона Украины "О временных мерах на период проведения антитеррористической операции" № 1669 установлено **освобождение субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность на территории проведения антитеррористической операции, от уплаты за пользование земельными участками** государственной и коммунальной собственности во время проведения антитеррористической операции. Перечень земельных участков государственной и коммунальной собственности, на которые распространяются льготы, установленные упомянутой статьей 6, определяется исходя из перечня населенных пунктов, на территории которых осуществляется антитеррористическая операция, согласно перечню, утвержденному Кабинетом Министров Украины.

Согласно [письму Государственной фискальной службы от 02.12.2014 № 7887/6/99-99-15-03-02-15 Законом № 1669](#) предусмотрено освобождение от уплаты за земельные участки государственной и коммунальной собственности, находящиеся в пользовании субъектов хозяйствования на праве постоянного пользования или аренды. Также даны **разъяснения термина "период проведения АТО"** – это время между датой вступления в силу [Указа Президента Украины от 14.04.2014 №](#)

405/2014 "О решении Совета национальной безопасности и обороны Украины от 13 апреля 2014 года "О неотложных мерах по преодолению террористической угрозы и сохранению территориальной целостности Украины" и датой вступления в силу Указа Президента Украины о завершении проведения АТО или военных действий на территории Украины (абзац первый [статьи 1 Закона](#)).

В соответствии с [п. 2.1 ст. 2 Налогового кодекса Украины](#) изменение положений настоящего Кодекса может осуществляться исключительно путем внесения изменений в него. На сегодняшний день не разработан порядок применения указанных в [статье 6 Закона](#) налоговых льгот, а также не внесены соответствующие изменения в [Налоговый кодекс Украины](#).

В то же время областные, городские, поселковые и сельские советы на основании [п. 284.1 ст. 284 Налогового кодекса](#) могут устанавливать льготы по уплате земельного налога, взимаемого на соответствующей территории: частичное освобождение на определенный срок, уменьшение суммы земельного налога только за счет средств, которые зачисляются в соответствующие местные бюджеты.

Также субъекты хозяйствования могут воспользоваться правом **рассрочки и отсрочки денежных обязательств или налогового долга**. Кроме того, налоговый долг налогоплательщика, возникший вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), может быть списан как безнадежный в соответствии со [ст. 101 Налогового кодекса](#).

Следующим проблемным вопросом является **возможность заключения сделок относительно земли и недвижимости в зоне АТО**. Как известно, право собственности возникает с момента государственной регистрации.

[Законом Украины "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их отягощений"](#) (далее – Закон) введена с 1 января 2013 единая по всей территории Украины система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их отягощений, которая в соответствии с указанным Законом осуществляется путем внесения записей в Государственный реестр прав на недвижимое имущество. Указанный реестр действует на всей, без исключения, территории Украины. Провести государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в нашей стране любым другим способом, кроме внесения соответствующей записи в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество, невозможно.

Укргосреестр предоставил **разъяснение для лиц, временно перемещенных из зоны проведения АТО, о порядке и процедуре регистрации прав на недвижимость**. Так, в целях обеспечения защиты прав и законных интересов физических и юридических лиц в связи с социально-политической ситуацией в Луганской и Донецкой областях Государственной регистрационной службой Украины был разработан проект [приказа Министерства юстиции Украины "О временных мерах по предоставлению услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное в пределах территории Луганской и Донецкой областей"](#), который 15 августа 2014 подписан Министром юстиции Украины (№ 1354/5).

Данным приказом предусмотрено, что заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное в пределах территории Луганской и Донецкой областей, могут подаваться как в любой орган государственной регистрации прав на территории области, в пределах которой расположено недвижимое имущество, так и в органы государственной регистрации прав Харьковской, Полтавской, Днепропетровской, Запорожской, Житомирской, Сумской и Черниговской областей.

Кроме этого, [письмом от 26.09.2014 № 14422/06-15-14](#) Укргосреестр советует нотариусам, которые совершали нотариальное действие в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории Луганской и Донецкой областей, хранить документы у себя до урегулирования

политической ситуации в стране.

Так, действующее законодательство в области нотариата предусматривает возможность удостоверения сделок по отчуждению, ипотеке жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, земельного участка, другого недвижимого имущества не только по местонахождению (месту регистрации) этого имущества, но и по местонахождению (месту регистрации) одной из сторон соответствующей сделки.

Согласно [статье 46-1 Закона Украины "О нотариате"](#) нотариус является специальным субъектом, на которого возлагаются функции государственного регистратора прав на недвижимое имущество в соответствии с [Законом Украины "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений"](#) при совершении нотариальных действий. Вместе с тем нотариусы не наделены полномочиями по ведению регистрационных дел, которые составляют по результатам проведенной государственной регистрации.

В соответствии со [статьей 14 Закона Украины "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений"](#) регистрационное дело включает документы, в которых содержатся сведения о недвижимом имуществе, праве собственности на него, других вещных правах и их обременениях, и подлежит вечному хранению в архиве, который создается в органе государственной регистрации прав по местонахождению объекта недвижимого имущества.

В случае принятия нотариусом решения о государственной регистрации прав заявление, копии поданных заявителем для проведения государственной регистрации прав документов, документ, подтверждающий внесение платы за предоставление выписки из Государственного реестра прав, документ об уплате государственной пошлины, а также другие документы, выданные, оформленные или полученные им во время проведения государственной регистрации прав, нотариус в срок, не превышающий пяти рабочих дней с момента принятия такого решения, передает органу государственной регистрации прав по месту нахождения недвижимого имущества в порядке, установленном Минюстом, для формирования регистрационного дела в соответствии с законодательством (абзац второй пункта 27 Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного [постановлением Кабинета Министров Украины от 17 октября 2013 № 868](#)).

Но в связи с ситуацией, сложившейся на востоке Украины, отдельные органы государственной регистрации прав не работают, поскольку находятся в зоне АТО, и почтовые отправления в их адрес не поступают. В соответствии с [приказом Министерства юстиции от 15 августа 2014 № 1354/5 "О временных мерах по оказанию услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное в пределах территории Луганской и Донецкой областей"](#), зарегистрированного в Министерстве юстиции 20 августа 2014 № 992/25769, отдельные нотариусы направляют документы в органы государственной регистрации прав Харьковской, Полтавской, Днепропетровской, Запорожской, Житомирской, Сумской и Черниговской областей, что в дальнейшем усложнит их поиск.

Учитывая приведенное выше, в случае поступления указанных материалов в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории Луганской и Донецкой областей, Укргосреестр рекомендует возвращать их нотариусам, которые совершали нотариальное действие, для временного хранения до урегулирования политической ситуации в стране. Это поспособствует сохранению материалов регистрационных дел и соблюдению прав владельцев объектов недвижимого имущества в соответствующих регионах.

**Екатерина Литовка,
стажер
ЮК "Алексей Пуха и Партнеры"**



© ТОВ «Інформаційно-аналітичний центр «ЛІГА», 2015.

© ТОВ «ЛІГА ЗАКОН», 2015.

© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2015
© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2015

