



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС  
у Тернопільській області

**З якої дати підприємства, установи і організації, які здійснюють управління багатоквартирними будинками або яким передано на баланс багатоквартирні будинки (права власності на будівлі немає), повинні сплачувати земельний податок, якщо правовстановлюючі документи на земельну ділянку не оформлені?**





Відповідно до частини першої ст. 42 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

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 (частина друга ст. 42 ЗКУ).

Згідно з підпунктом 14.1.72 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) земельний податок – обов’язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Платниками земельного податку є:

власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) (п.п. 269.1.1.1 п.п. 269.1.1 п. 269.1 ст. 269 ПКУ);

землекористувачі, яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності на правах постійного користування (п.п. 269.1.1.2 п.п. 269.1.1 п. 269.1 ст. 269 ПКУ).

Об’єктами оподаткування земельним податком, зокрема є:

земельні ділянки, які перебувають у власності (п.п. 270.1.1.1 п.п. 270.1.1 п. 270.1 ст. 270 ПКУ);

земельні ділянки державної та комунальної власності, які перебувають у володінні на праві постійного користування (п.п. 270.1.1.3 п.п. 270.1.1 п. 270.1 ст. 270 ПКУ).

Пунктом 286.1 ст. 286 ПКУ встановлено, що підставою для нарахування земельного податку, зокрема є:

а) дані державного земельного кадастру;

б) дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

в) дані державних актів, якими посвідчено право власності або право постійного користування земельною ділянкою (державні акти на землю);

е) дані Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих росією, визначеного у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку.

Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою (абзац перший п. 287.1 ст. 287 ПКУ).

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування земельною ділянкою виникають з моменту державної реєстрації цих прав (ст. 125 ЗКУ).



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС  
у Тернопільській області

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначені Законом України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417).

Співвласник багатоквартирного будинку – це власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку (п. 5 частини першої ст. 1 Закону № 417).

Власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава (частина перша ст. 4 Закону № 417).

Частиною другою ст. 382 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) встановлено, 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, зокрема, права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок, та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Отже, обов'язок зі сплати земельного податку у підприємств, установ і організацій, які здійснюють управління багатоквартирними будинками (ОСББ, ЖБК тощо) або яким передано на баланс багатоквартирні будинки (права власності на будівлі немає), за земельні ділянки під таким нерухомим майном, виникає з дати державної реєстрації права власності або постійного користування такою земельною ділянкою (державного акту на землю).

Юридичним особам, які не оформили відповідно до законодавства права на землю, необхідно звернутися до органів місцевого самоврядування для оформлення та реєстрації відповідних прав.

Слід зазначити, що використання земельної ділянки без оформлення відповідного права є порушенням земельного законодавства.

Гарячі лінії ГУ ДПС у Тернопільській області: <https://tr.tax.gov.ua/anonsi-ark/30680.html>

Чат-бот ДПС «StopViolationBot» [t.me/StopOverpriceBot](https://t.me/StopOverpriceBot)

Мобільний застосунок «Моя податкова»

Android <https://play.google.com/store/apps/details?id=my.tax.gov.ua>

iOS <https://t1p.de/lgu5a>

Для оперативної комунікації з інститутами громадянського суспільства в органах ДПС діє комунікаційна податкова платформа:

[tr.ikc@tax.gov.ua](mailto:tr.ikc@tax.gov.ua)

Підпишись на телеграм канал [t.me/tax\\_gov\\_ua](https://t.me/tax_gov_ua)

Підготовлено до друку  
ГУ ДПС у Тернопільській області  
лютий – 2024, наклад 50 прим.