

Податкова консультація

Державна фіскальна служба України розглянула лист щодо правомірності використання коштів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) та житлово-будівельного кооперативу (далі – ЖБК) у статусі неприбуткових організацій на утримання в належному стані прибудинкової території, закріпленої рішенням виконавчого органу міської ради, для цілей визначення відповідності діяльності неприбуткових організацій вимогам для перебування у статусі неприбуткової організації та, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), повідомляє.

Пунктом 133.4 ст. 133 Кодексу встановлено, що не є платниками податку на прибуток підприємств неприбуткові підприємства, установи та організації у порядку та на умовах, встановлених цим пунктом.

Згідно з п.п. 133.4.1 п. 133.4 ст. 133 Кодексу неприбутковим підприємством, установою та організацією є підприємство, установа та організація (далі – неприбуткова організація), що одночасно відповідає таким вимогам:

утворена та зареєстрована в порядку, визначеному законом, що регулює діяльність відповідної неприбуткової організації;

установчі документи якої (або установчі документи організації вищого рівня, на підставі яких діє неприбуткова організація відповідно до закону) містять заборону розподілу отриманих доходів (прибутків) або їх частини серед засновників (учасників), членів такої організації, працівників (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб. Для цілей цього абзацу не вважається розподілом отриманих доходів (прибутків) фінансування видатків, визначених п.п. 133.4.2 п. 133.4 ст. 133 Кодексу;

установчі документи якої (або установчі документи організації вищого рівня, на підставі яких діє неприбуткова організація відповідно до закону) передбачають передачу активів одній або кільком неприбутковим організаціям відповідного виду або зарахування до доходу бюджету у разі припинення юридичної особи (у результаті її ліквідації, злиття, поділу, приєднання або перетворення). Положення цього абзацу не поширюється на об'єднання та асоціації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

внесена контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій.

Відповідно до п.п. 133.4.6 п. 133.4 ст. 133 Кодексу до неприбуткових організацій, що відповідають вимогам п. 133.4 ст. 133 Кодексу і не є платниками податку на прибуток підприємств, віднесені, зокрема, житлово-

будівельні кооперативи та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Доходи (прибутки) неприбуткової організації використовуються виключно для фінансування видатків на утримання такої неприбуткової організації, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених її установчими документами (п.п. 133.4.2 п. 133.4 ст. 133 Кодексу).

Отже, доходи (прибутки), отримані неприбутковою організацією від впроваджуваної діяльності, мають використовуватись виключно на реалізацію своєї статутної діяльності без розподілу таких доходів (прибутків) або їх частини серед засновників (учасників), членів такої організації, працівників (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захист їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначаються Законом України від 29 листопада 2001 року № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» зі змінами та доповненнями (далі – Закон № 2866).

Згідно з абзацом четвертим ст. 4 Закону № 2866 основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Правовий статус ЖБК визначається Цивільним кодексом України від 16 січня 2003 року № 435-IV (із змінами та доповненнями) та Законом України від 10 липня 2003 року № 1087-IV «Про кооперацію» (із змінами та доповненнями).

Згідно з Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, ЖБК вважається юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації.

Примірний статут житлово-будівельного кооперативу затверджено постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 року № 186 (із змінами та доповненнями).

Відповідно до п.п. 7 п. «а» ст. 30 Закону України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (зі змінами та доповненнями) до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить, зокрема, організація благоустрою населених пунктів, залучення на договірних засадах з цією метою коштів, трудових і матеріально-технічних

ресурсів підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності, а також населення.

Щодо визначення прибудинкової території, то згідно з п.п. 14.1.205 п. 14.1 ст. 14 Кодексу – це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації в межах відповідної земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі і споруди, та необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Таким чином, якщо утримання прибудинкової території передбачено статутними документами ОСББ та ЖБК як один із напрямів основної діяльності таких організацій, то витрати, понесені на обслуговування будинку та прилеглої до нього прибудинкової території, відповідно до вимог нормативів та правил згідно із законодавством, можуть здійснюватися ними у статусі неприбуткової організації.

Діяльність ОСББ та ЖБК із прибирання прилеглих до інших будинків територій, фінансування видатків на оплату послуг з обслуговування таких територій, найму працівників для виконання робіт щодо їх обслуговування та сплата податків за власника (землекористувача) таких земельних ділянок вважатимуться порушенням вимог, визначених п.п. 133.4.2 п. 133.4 ст. 133 Кодексу. У разі недотримання неприбутковою установою вимог, встановлених п. 133.4 ст. 133 Кодексу, така установа підлягає виключенню з Реєстру неприбуткових установ та організацій з визначенням податкового зобов'язання з податку на прибуток підприємств згідно з підпунктами 133.4.3 та 133.4.4 п. 133.4 ст. 133 Кодексу.

Згідно з п. 52.2 ст. 52 Кодексу індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.