

07:13

## Кабмін з червня змінив правила оренди житла в Україні - адвокатка розповіла подробиці та розвіяли міфи з медіа

У ЗМІ пишуть про те, що Кабінет Міністрів України зобов'язав офіційно реєструвати кожен договір оренди нерухомості. Що відбулося насправді та як це працюватиме - Інформатору розповіла адвокат та керівник ЮК Prima Leader Group Діна Дрижакова



Дмитро Чернишов  
РЕДАКТОР

👍 29   🗨️   🔗



Адвокат Діна Дрижакова про нові правила оренди нерухомості в Україні

У медіа нарobili розголосу новини про нові [правила оренди нерухомості](#), введені Кабінетом Міністрів України. Втім, не завжди кричущі заголовки відповідають тому, що насправді планують зробити органи влади. Тепер нотаріуси мають повідомляти про посвідчені ними договори оренди у податкову в електронній формі у день угоди. Адвокат та керівник Юридичної компанії "Prima Leader Group" Діна Дрижакова детально розповіла Інформатору подробиці нововведення від уряду України.

Новина під назвою «[Оренда житла з червня за новими правилами](#)»: Кабмін зобов'язав реєструвати кожен договір» вимагає чіткого розмежування реальних нормативно-правових актів та медійної інтерпретації (яка часто грішить клікбейтом або юридичними неточностями). На цьому наголошув адвокатка Діна Дрижакова.

Згідно з офіційними урядовими рішеннями та повідомленнями Міністерства фінансів, Кабінет Міністрів України ухвалив постанову, яка змінює порядок інформування Державної податкової служби (ДПС) про договори оренди нерухомості.

**Що змінилося насправді:** раніше нотаріуси мали подавати інформацію про посвідчені ними договори оренди у паперовому або загальному звітному порядку. Нова постанова перевела цей процес у виключно електронну цифрову форму.

Тепер нотаріус зобов'язаний надіслати повідомлення до ДПС у день посвідчення договору оренди, скріпивши його своїм КЕП (кваліфікованим електронним підписом). Форма повідомлення чітко структурована і включає РНОКПП (код) нотаріуса, дані сторін та об'єкта.

**Мета змін:** посилення контролю за адмініструванням ПДФО (податку на доходи фізичних осіб) та військового збору з доходів від надання майна в оренду, цифровізація взаємодії між нотаріатом і ДПС.

### Юридичний розбір тверджень із медіа (де містяться неточності)

У публікаціях деяких ЗМІ (зокрема тих, що посилаються на реєстрацію в ЄДЕССБ чи обов'язковість для кожного договору без винятку) є серйозні змішування понять з погляду Цивільного кодексу України (ЦКУ):

**Твердження медіа:** «Без реєстрації договір визнається недійсним і не має юридичної сили».

**Юридична реальність:** відповідно до ст. 811 Цивільного кодексу України, договір найму житла укладається у простій письмовій формі. Нотаріальне посвідчення є обов'язковим лише для договорів оренди житла з подальшим викупом. Для звичайного договору оренди квартири нотаріальна форма є добровільною (за бажанням сторін). Якщо сторони уклали письмовий договір без нотаріуса, він є чинним і має юридичну силу в суді з моменту підписання. Кабмін не може своєю постановою скасувати норми Цивільного кодексу та оголосити всі прості письмові договори "недійсними", оскільки **кодекси мають вищу юридичну силу, ніж постанови уряду**.

**Твердження медіа:** «Договір треба реєструвати в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ)».

**Юридична реальність:** ЄДЕССБ створена для обліку містобудівної документації, ліцензій, дозволів на будівництво та прийняття об'єктів в експлуатацію. Масова реєстрація побутових договорів оренди фізичних осіб там не передбачена чинним законодавством (система будівництва не є реєстром цивільних майнових прав чи податкових зобов'язань). Скоріш за все, автори статей переплутали це з автоматизованим обміном між реєстрами прав нерухомості (ДРРП) або майбутніми експериментальними сервісами в Дії.

📷Нерухомість. Фото: Інформатор Дніпро

Житлова нерухомість. Фото: Інформатор Дніпро

### Податкові ризики та відповідальність (штрафи)

Орендодавці (фізичні особи) зобов'язані самостійно декларувати доходи від оренди та сплачувати 18% ПДФО + 1.5% військового збору, навіть якщо договір укладено на звичайному аркуші паперу без нотаріуса.

Якщо договір укладено у нотаріуса, **уникнути податків тепер неможливо взагалі**, оскільки ДПС отримує інформацію автоматично в той самий день.

Штрафи, про які згадують ЗМІ (від 1700 до 3400 грн), зазвичай стосуються ст. 164-1 КУпАП (порушення порядку декларування доходів), а також можливі донарахування податкових зобов'язань та штрафи від ДПС за фінансові порушення (ст. 123 Податкового кодексу України).

**Якщо ви укладаєте договір у нотаріуса: будьте готові, що інформація миттєво з'явиться в базі ДПС, і власник квартири буде зобов'язаний сплатити податки за результатами звітного кварталу/року.**

Якщо укладається простий письмовий договір (без нотаріуса): він **залишається повністю законним і захищає права сторін у суді**. Проте обов'язок власника декларувати цей дохід та сплачувати з нього податки нікуди не зникає.

*"Хоча уряд технічно змінив саме правила для нотаріально посвідчених угод, загальний тренд держави спрямований на повну детінізацію ринку оренди. Держава послідовно закриває лазівки для "сірої" оренди, тому фіксація умов, прозорі розрахунки (бажано безготівкові) та податкове планування стають базовою необхідністю для орендодавців", - підкреслює Діна Дрижакова.*

Раніше Інформатор писав, що контроль за угодами з нерухомістю в Україні охоплює кілька ланок одночасно. Ріелтори зобов'язані реєструватися в системі фінансового моніторингу Держфінмоніторингу та подавати дані про угоди, сума яких перевищує 400 тисяч гривень, що детально описано у матеріалі про [фінмоніторинг при оренді нерухомості](#). Таким чином, нотаріуси є не єдиним каналом контролю - до них додаються ще й посередники ринку нерухомості.


### СТЕЖТЕ ЗА НАМИ У VIBER


📷Image

Оперативні новини та розбори: Україна, світ, війна.

Підпишіться 📌

## ЗАРАЗ ЧИТАЮТЬ НА ІНФОРМАТОРІ

 **Кабмін з червня змінив правила оренди житла в Україні - адвокатка розповіла подробиці та розвіяли міфи з медіа**

 **Рибчинський просить про порятунок – Мінкульт готує чистку в Хорі Верьовки**

07:13

**Кабмін з червня змінив правила оренди житла в Україні - адвокатка розповіла подробиці та розвіяли міфи з медіа**

07:03

**Рибчинський просить про порятунок – Мінкульт готує чистку в Хорі Верьовки**

06:53

Декларуємо криптовалюту правильно - поради юристки для посадовців та звичайних громадян

06:13

Житлова субсидія на неопалювальний сезон - хто має подати заяву в ПФУ до 1 липня

23:24 вчора

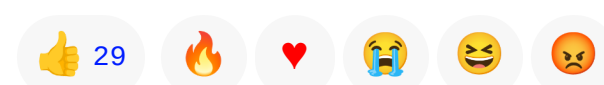
Росія будув нову військову базу біля кордонів Фінляндії - це перший випадок з часів СРСР

23:08 вчора

У стосунках полетять іскри, все через Венеру з Юпітером - гороскоп на сьогодні, 11 червня

### ЧИТАЙТЕ ТАКОЖ:

- [Кабмін України збільшив податок на землю - адвокатка розповіла, що зміниться вже у червні](#)
- [Податки на закордонну нерухомість: адвокат пояснив головні ризики для українців](#)
- [Продали нерухомість за кордоном - платіть 23% податку](#)
- [Фінмоніторинг при оренді чи купівлі нерухомості: роз'яснення адвокатів та ріелторів](#)
- [Не перевірів – втратив квартиру: нотаріус назвала правила безпеки перед покупкою нерухомості](#)



ЖИТЛО | АДВОКАТ | КАБМІН | НОТАРІУС