



Верховная Рада Украины приняла поправки к Жилищному кодексу страны, на основании которых балконы и лоджии отныне будут считаться частью полезной площади [квартиры](#). В Украине это решение назвали «налогообложением балконов»

Согласно изменениям, к общей площади квартир будет добавлена площадь застекленных балконов и лоджий с определенными коэффициентами – 0,8 и 1,0 соответственно.

Это означает, что отныне застекленный балкон площадью в 4,5 кв. метров будет стоить, как 3,6 кв. метров комнаты, а застекленная лоджия такого же размера – как 4,5 кв. метров внутреннего помещения.

Разработчики закона говорят, что он нужен, чтобы избежать различных толкований существующего на сегодняшний день Жилищного кодекса.

«На сегодня определение полезной и общей площади жилой недвижимости содержится в нескольких подзаконных нормативно-правовых актах, но отсутствует на уровне закона. Поэтому всегда будет существовать угроза разночтений, вследствие которых могут быть ущемлены жилищные права граждан», – говорится в пояснительной записке к новому закону.

В Украине это решение уже назвали «налогообложением балконов». Его обсуждают везде – на форумах в интернете и в общественном транспорте.

Украинские обозреватели вспоминают и средневековый «налог на окна», и прошлогоднюю инициативу киевского мэра Леонида Черновецкого о налогообложении кондиционеров.

«Ну, теперь осталось еще за утепленные двери и коврик под ними начать плату взимать», – говорят комментаторы.

«Люди, консервируйте воздух, скоро за него придется платить», «а если мой застекленный балкон – это вклад в дело энергосбережения, к которому призывает президент?» – таковы некоторые отзывы на новую инициативу законодателей, появившиеся в интернете.

«Или же надо теперь лоджию кирпичом заложить», – прокомментировала ситуацию моя соседка.

Сразу же после принятия закона украинский министр регионального развития, строительства и жилищно-коммунального комплекса (ЖКХ) Анатолий Близнюк заявил, что внесение изменений в жилищный кодекс не означает повышения квартирной платы..

«Расчет общей площади квартиры не меняется, соответственно, площадь, на которую начисляется плата, остается неизменной», – уверил Близнюк.

То, что такое «налогообложения балконов» осуществляется уже несколько лет, подтверждает и председатель ассоциации «Наш дом» Людмила Шанц.

Но если до сих пор оно регулировалось только подзаконными актами и ведомственными инструкциями, то теперь оно будет прописано в отдельном законе.

«Есть такая инструкция Госкомстата, зарегистрированная в министерстве юстиции 11 августа 2008 года, где содержатся такие же коэффициенты, что и в этом новом законе. ЖЭКи уже некоторое время рассчитывают квартплату, исходя из этой инструкции. В денежном выражении – это лишних 2-4 гривны на среднюю квартиру площадью в 50 квадратных метров», – говорит Шанц.

По словам экс-министра ЖКХ, а ныне председателя общественного объединения «Союз собственников жилья Украины» Алексея Кучеренко, его правительственный и депутатский опыт подсказывает, что за изменениями жилищного кодекса могут стоять и другие причины.

Самую большую выгоду от нововведений получают застройщики, которые отныне имеют законные основания реализовывать балконные метры по цене жилья, считает Кучеренко.

«И то, что из всех проблем украинского коммунального хозяйства, где десятилетиями не происходило капитальных ремонтов, где потери тепла и воды составляют до трети от общих объемов поставок, где существуют миллиардные долги в расчетах, была выбрана именно проблема застекленных балконов, лишь подтверждает, что за этими изменениями стояло мощное лобби», – говорит бывший чиновник.

При этом эксперт не исключает и более широких последствий одобрения «балконного налога». В частности, считает он, это вполне можно рассматривать как подготовку почвы для введения налога на недвижимость.

«Теоретически можно согласиться с нынешним министром ЖКХ, квартплата не должна измениться, но на практике, я опасаясь, могут быть различия местного значения в виде подзаконных актов», – говорит Кучеренко.

Кроме того, считает эксперт, хотя в тексте самого закона об этом и не говорится, он открывает возможность, если будет на то политическая воля, инициировать перерегистрацию актов права собственности на недвижимость в бюро технической инвентаризации (БТИ).

«Для квартир, где все эти перепланировки, включая остекление балконов, были узаконены, ничего не изменится. Но мы понимаем, что далеко не все, кто застеклил свои балконы, сделали это с разрешения БТИ. Насколько я понимаю, теперь есть возможность заставить владельцев перерегистрировать все это в БТИ, услуги которого платные. Но чем это обернется в украинских реалиях – проживем-увидим», – подытожил Кучеренко.