

VI. Особливості відображення відомостей про об'єкти незавершеного будівництва

58. Яким чином у щорічній декларації відображати нерухомість, якщо вона будувалась за кошти, витрачені в попередні роки і на початку звітного року (незавершене будівництво), а в середині звітного року була прийнята в експлуатацію та зареєстрована?

Відповідно до вимог Закону усі об'єкти нерухомості, набуті у власність станом на 31 грудня звітного року, повинні бути зазначені у відповідній щорічній декларації. Таким чином, якщо будівництво об'єкта нерухомості завершилося у звітному періоді, на об'єкт оформлені документи про право власності і він прийнятий в експлуатацію, такий об'єкт повинен бути задекларований у розділі 3 декларації «Об'єкти нерухомості». При цьому вартість такого об'єкта визначається на підставі правовстановлюючих документів (наприклад, договір купівлі-продажу, іпотеки тощо) або останньої проведеної оцінки, якщо така оцінка проводилась (див. роз'яснення до відповідного розділу). Якщо правовстановлюючі документи не містять відомостей щодо вартості об'єкта або його оцінка не проводилась чи її результати не відомі суб'єкту декларування (члену його сім'ї) при заповненні відповідного поля декларації про вартість майна слід обрати позначку «Не застосовується».

При цьому слід пам'ятати, що відповідно до пункту 2¹ частини першої статті 46 Закону у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» у декларації зазначаються: об'єкти незавершеного будівництва; об'єкти, не прийняті в експлуатацію; об'єкти, право власності на які не зареєстроване в установленому законом порядку. Відповідно, в цьому розділі декларації не зазначаються об'єкти, які мають одночасно всі такі характеристики: будівництво об'єкта завершено, він прийнятий в експлуатацію і право власності на нього зареєстровано в установленому законом порядку. В останньому випадку, такий об'єкт відображається у розділі 3 «Об'єкти нерухомості». Відомості про такий об'єкт у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації не зазначаються.

59. Яким чином оцінити об'єкт незавершеного будівництва і як визначити дату його набуття у власність, володіння чи користування?

Відповідно до вимог Закону інформація про вартість об'єкта незавершеного будівництва та дату його набуття у власність (володіння чи користування) в декларації не зазначається.

60. Як у декларації відобразити інформацію про набуті майнові права на об'єкт, що будується у багатоквартирному будинку?

У розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації слід зазначити відомості про об'єкт – квартиру, що будується в багатоквартирному будинку, будівництво якої здійснюється не самим суб'єктом декларування або членом його сім'ї, а, наприклад, забудовником, при цьому суб'єкт декларування або член

його сім'ї набувають майнові права на такий об'єкт.

У такому випадку у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації слід відобразити інформацію щодо:

виду об'єкта (квартира);

загальної площі об'єкта (якщо відома);

обрати позначки, що є актуальними для об'єкта станом на останній день звітного періоду: «Об'єкт незавершеного будівництва», «Об'єкт, не прийнятий в експлуатацію», Об'єкт, право власності на який не зареєстроване в установленому законом порядку»;

місцезнаходження об'єкта;

обрати позначку, що «Об'єкт повністю або частково побудований з матеріалів чи за кошти суб'єкта декларування або членів його сім'ї»;

вказати, кого стосується цей об'єкт – суб'єкта декларування або члена його сім'ї.

При цьому у полі «Реєстраційний номер» слід обрати позначку «Не відомо».

У блоці полів «Права на земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво» слід обрати тип права «Інше право користування» і зазначити підставу для такого права, наприклад «Користування на підставі інвестиційного договору», в полі «Особа, якої стосується» слід зазначити відповідно суб'єкта декларування або члена його сім'ї. Також у цьому блоці полів слід зазначити інформацію про власника земельної ділянки, якщо вона відома суб'єкту декларування.

61. Що потрібно зазначати в декларації, якщо на кінець звітного періоду нерухоме майно (будинок), яке є власністю суб'єкта декларування або члена його сім'ї, перебуває в стадії перебудови? Якщо на одній і тій самій земельній ділянці, де розташований будинок, суб'єкт декларування розпочав будівництво іншого будинку із знесенням попереднього або без такого?

У декларації суб'єкт декларування повинен зазначити актуальну інформацію щодо кожного об'єкта нерухомості (житловий будинок, квартира, офіс, садовий (дачний) будинок, гараж тощо), який станом на кінець звітного періоду (у випадку щорічної декларації це 31 грудня звітного року) перебуває на праві власності у нього або члена його сім'ї, введений в експлуатацію і зареєстрований згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

При цьому можливі декілька типів ситуацій:

Приклад 1: суб'єкт декларування, член його сім'ї розпочав перебудову будинку, яка не спричинила (не спричинить, якщо така перебудова не була

завершена на кінець звітнього періоду) необхідність реєстрації об'єкта нерухомого майна як нового.

У такому разі суб'єкт декларування відображає інформацію щодо відповідного об'єкта, який належить йому, члену його сім'ї на праві власності у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації, і не відображає в декларації відповідне незавершене будівництво, у тому числі, якщо така перебудова на кінець звітнього періоду не була завершена.

Приклад 2: суб'єкт декларування, член його сім'ї розпочав перебудову будинку шляхом знищення (знесення) цього об'єкта нерухомого майна або поділу, об'єднання з іншим об'єктом нерухомого майна чи виділення з нього частки, результатом якої стало створення та реєстрація і введення в експлуатацію на кінець звітнього періоду нового об'єкта (об'єктів) нерухомого майна.

У такому разі суб'єкт декларування відображає інформацію щодо нового (нових) об'єкта (об'єктів) нерухомого майна, які належать йому, члену його сім'ї на праві власності у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації. Якщо ж новий об'єкт на кінець звітнього періоду не був зареєстрований (введений в експлуатацію), суб'єкт декларування відображає інформацію щодо об'єкта, дані про який містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації, а інформацію щодо нового (нових) об'єкта (об'єктів) нерухомого майна – у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації.

Приклад 3: суб'єкт декларування, член його сім'ї знищив (зніс) об'єкт нерухомого майна з подальшим скасуванням реєстраційного номера об'єкта нерухомого майна. При цьому побудова нового об'єкта (об'єктів) нерухомого майна не була завершена на кінець звітнього періоду. У такому разі суб'єкт декларування відображає інформацію лише у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації. Якщо ж після знищення (знесення) об'єкта нерухомого майна його реєстраційний номер не скасовувався, суб'єкт декларування відображає інформацію щодо об'єкта, дані про який містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації, а інформацію щодо нового об'єкта (об'єктів) нерухомого майна – у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації.

Приклад 4: суб'єкт декларування, член його сім'ї розпочав будівництво нового об'єкта на земельній ділянці, де вже розташований інший належний йому, члену його сім'ї об'єкт нерухомого майна, і при цьому новий об'єкт після завершення його будівництва слід буде зареєструвати як окремий об'єкт.

У такому разі суб'єкт декларування відображає інформацію щодо зареєстрованого об'єкта нерухомого майна, який належить йому, члену його сім'ї на праві власності, у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації, а щодо недобудованого об'єкта нерухомого майна – у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації.