

Об'єкти незавершеного будівництва

28. Яким чином у щорічній декларації, наприклад, за 2015 рік відображати нерухомість, якщо вона будувалась за кошти, витрачені в попередні роки і на початку 2015 (незавершене будівництво), а в середині 2015 року була прийнята в експлуатацію та зареєстрована? Яким чином визначати вартість такої нерухомості?

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 декларації «Об'єкти нерухомості». При цьому вартість такого об'єкта визначається на підставі правостановлюючих документів (наприклад, договір купівлі-продажу, іпотеки тощо) або останньої проведеної оцінки, якщо така оцінка проводилась (див. роз'яснення до відповідного розділу). Якщо правостановлюючі 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 помітку «Не відомо».

При цьому слід пам'ятати, що відповідно до пункту 2¹ частини першої статті 46 Закону у розділі «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.

29. 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. Зазначається лише інформація про:

- вид об'єкта (житловий будинок, офіс, гараж тощо);
- загальну площу об'єкта (якщо відома);
- реєстраційний номер (якщо відомий і якщо застосовується);
- місцезнаходження об'єкта;
- зв'язок із суб'єктом декларування або членом його сім'ї;

- власника або користувача земельної ділянки, на якій здійснюється (здійснювалося) будівництво об'єкта.

30. 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 і знесенням попереднього або без такого?

У декларації суб'єкт декларування повинен зазначати 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:

Ситуація 1: суб'єкт декларування, член його сім'ї розпочав перебудову будинку, яка не спричинила (не спричинить, якщо така перебудова не була завершена на кінець звітного 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 декларації «Об'єкти нерухомості», і не відображає в декларації відповідне незавершене будівництво, у тому числі, якщо така перебудова на кінець звітного періоду не була завершена.

Ситуація 2: суб'єкт декларування, член його сім'ї розпочав перебудову будинку шляхом знищення (знесення) цього об'єкта нерухомого майна або поділу, об'єднання із іншим об'єктом нерухомого майна чи виділення з нього частки, результатом якої стало створення та реєстрація і введення в експлуатацію на кінець звітного 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 декларації «Об'єкти нерухомості». Якщо ж новий об'єкт на кінець звітного 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 декларації «Об'єкти нерухомості», а інформацію щодо нового (нових) об'єкта (об'єктів) нерухомого майна у розділі декларації «Об'єкти незавершеного будівництва».

Ситуація 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 звітного періоду.

У такому разі суб'єкт декларування відображає інформацію лише у розділі декларації «Об'єкти незавершеного будівництва». 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 декларації «Об'єкти нерухомості», а інформацію щодо нового об'єкта (об'єктів) нерухомого майна у розділі декларації «Об'єкти незавершеного будівництва».

Ситуація 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 декларації «Об'єкти нерухомості», а щодо недобудованого об'єкта нерухомого майна у розділі декларації «Об'єкти незавершеного будівництва».