

Об'єкти нерухомості

22. Яким чином заповнити поле для вводу дати набуття прав на об'єкт нерухомості, якщо суб'єкт декларування не пам'ятає точну дату набуття таких прав?

Якщо суб'єкт декларування або член його сім'ї не пам'ятає точну дату набуття прав на майно і при цьому правовстановлюючі документи відсутні, а встановити цю дату з інших офіційних джерел неможливо, суб'єкт декларування може зазначити в якості такої дати перше число відповідного місяця або 1 січня відповідного року.

23. Якщо відсутні правовстановлюючі документи та дані про вартість майна на дату набуття його у власність, чи потрібно суб'єкту декларування за власний кошт проводити оцінку майна?

Закон не вимагає від суб'єкта декларування проводити оцінку майна з метою заповнення декларації. У випадку, коли правовстановлюючі документи відсутні, а оцінка майна не проводилась чи її результати невідомі суб'єкту декларування, при заповненні відповідного поля декларації про вартість майна слід позначати «Не відомо» (обрати відповідну помітку у зазначеному полі).

24. Як у декларації вказувати вартість об'єкта нерухомості у грошовій одиниці України, якщо у документах вказана вартість у радянських або українських карбованцях, купонах?

Якщо із правовстановлюючих документів встановити вартість майна у грошовій одиниці України – гривні неможливо (зокрема, якщо вартість вказана в радянських або українських карбованцях, купонах), а оцінка такого майна не проводилась чи її результати невідомі суб'єкту декларування, при заповненні відповідного поля декларації про вартість майна слід позначити «Не відомо» (обрати відповідну помітку у зазначеному полі).

(запитання 24 в редакції рішення Національного агентства від 30.09.2016 року № 57)

25. Чи потрібно декларувати участь в ОСББ і спільну власність членів ОСББ на об'єкти нерухомості із зазначенням даних про співвласників?

Суб'єкт декларування не зобов'язаний декларувати членство в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), оскільки діяльність таких об'єднань не належить до сфери дії Закону України «Про громадські об'єднання» і регулюється спеціальним Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (див. також роз'яснення в розділі щодо членства в громадських об'єднаннях). Крім того, оскільки уся власність ОСББ є спільною власністю співвласників багатоквартирного будинку і не виділяється в натурі щодо кожного з членів

ОСББ, такі об'єкти спільної власності (наприклад, тепlopункти, ліфти, сходи тощо) також не зазначаються в декларації.

26. Станом на яку дату у декларації зазначаються відомості про об'єкти нерухомості – на 31 грудня звітного року чи дату заповнення декларації? Як бути у разі, коли в період з 31 грудня звітного року до моменту заповнення декларації мало місце відчуження нерухомого майна?

Відповідно до вимог Закону суб'єкт декларування повинен задекларувати усі об'єкти нерухомості незалежно від їх вартості, що належать йому на праві власності, знаходяться у нього на праві оренди чи іншого права користування станом на останній день звітного періоду (31 грудня звітного року для щорічної декларації). При цьому дата набуття вказується відповідно до документів, на підставі яких було набуто право на відповідне майно. Якщо об'єкт нерухомості був відчужений після кінця звітного періоду, до чи після подання декларації, то інформацію про це слід буде відобразити у наступній декларації, яка охопить відповідний період (див. також вище роз'яснення щодо звітного періоду для різних типів декларацій).

26-1. Яким чином відобразити в декларації садибу, тобто житловий будинок з прилеглими господарськими будівлями, садом (городом)?

У розділі “Об'єкти нерухомості” у полі “Вид об'єкта” слід обрати варіант “Інше” і навести відповідний опис об'єкта. Водночас, якщо складові такої садиби зареєстровані в якості окремих об'єктів нерухомості, їх слід відобразити в декларації окремо.

(доповнено новим запитанням згідно із рішенням Національного агентства від 30.09.2016 року № 57)

27. Яким чином відобразити в декларації ситуацію, коли суб'єкт декларування орендує (використовує) кімнату у будинку відпочинку чи готелі? При цьому вартість такої кімнати не визначена або не відома суб'єкту декларування.

Відповідно до частини п'ятої статті 46 Закону, вартість об'єкта нерухомості, що перебуває у користуванні суб'єкта декларування або членів його сім'ї, зазначається у випадку, якщо вона відома суб'єкту декларування (члену його сім'ї) або повинна була стати відомою внаслідок вчинення відповідного правочину. Вартість об'єкта повинна була стати відомою суб'єкту декларування (члену його сім'ї), якщо, наприклад, вона зазначена в договорі оренди відповідного майна.

Видатки, пов'язані з користуванням об'єктом декларування (наприклад, плата за оренду кімнати в будинку відпочинку чи готелі), повинні бути відображені у розділі декларації «Видатки та правочини», якщо відповідний видаток перевищує 50 ПМ, встановлених для працевдатних осіб на 1 січня звітного року. Водночас, якщо у звітному періоді суб'єкт декларування уклав правочин про користування об'єктом нерухомості (наприклад, договір

користування готельним номером був укладений до 31 грудня звітного року), але кошти за таке користування були фактично сплачені після завершення звітного періоду (наприклад, у січні року, наступного за звітним роком), то такий правочин про користування об'єктом нерухомості повинен бути відображений у розділі декларації «Видатки та правочини» в якості іншого правочину (за умови, якщо вартість предмету правочину перевищує 50 ПМ встановлених для працездатних осіб на 1 січня звітного року), а також у розділі «Фінансові зобов'язання» із зазначенням відповідних відомостей, передбачених пунктом 9 частини 1 статті 46 Закону (при цьому, якщо розмір фінансового зобов'язання не перевищує 50 ПМ, встановлених для працездатних осіб на 1 січня звітного року, зазначається лише загальний розмір такого фінансового зобов'язання).

(абзац другий запитання 27 доповнено новим реченням згідно із рішенням Національного агентства від 30.09.2016 року № 57)