

У разі зазначення у деклараціях, поданих до опублікування на офіційному вебсайті Національного агентства Роз'яснень від 13.02.2020 № 1, відомостей про вартість об'єкта згідно з ціною договору, а не грошовою оцінкою, вони вважаються такими, що не потребують змін у деклараціях наступних періодів (крім випадків проведення грошової оцінки таких об'єктів у звітному періоді).

Щодо відновної вартості див. відповідь на **запитання 63 цих Роз'яснень**, щодо вартості у карбованцях, купонах див. відповідь на **запитання 66 цих Роз'яснень**.

Додаткові особливості зазначення інформації про вартість окремих об'єктів декларування див. далі.

Якщо разовий видаток / правочин, внаслідок / на підставі якого у суб'єкта декларування виникло право власності, володіння чи користування майном, здійснений у звітному періоді (за умови перевищення порогу декларування – 50 ПМ), то відповідна інформація повинна бути відображена також у розділі 14 «Видатки та правочини суб'єкта декларування». Так само, якщо майно, яке перебувало у власності суб'єкта декларування або члена його сім'ї протягом звітного періоду, відчужено у звітному періоді й в результаті цього суб'єкт декларування / член його сім'ї отримали дохід, то відповідна інформація повинна бути відображена в розділі 11 «Доходи, у тому числі подарунки» декларації.

62. Як зазначати вартість майна, яке перебуває у спільній власності?

За загальним правилом зазначається **загальна вартість об'єкта** (незалежно від того, перебуває він у спільній сумісній чи спільній частковій власності) **станом на останню дату набуття права суб'єктом декларування або членом його сім'ї**.

Якщо вартість **всього об'єкта** станом на останню дату набуття права суб'єктом декларування або членом його сім'ї **не відома** (ні з правовстановлюючого документа, ні за грошовою оцінкою), то у відповідному полі рекомендується обрати позначку «Не відомо».

Вартість часток не сумується. Якщо відома вартість часток, але не відома вартість всього об'єкта, то у відповідному полі рекомендується обрати позначку «Не відомо». Таке ж правило застосовується у разі, якщо суб'єкту декларування та/або члену його сім'ї належить кілька часток, але відома вартість лише однієї. Це пов'язано з тим, що програмне забезпечення Реєстру на сьогодні не дає змоги вносити відомості про вартість та дату набуття часток окремо. Після забезпечення такої технічної можливості вартість необхідно буде зазначати окремо щодо кожної частки.

Якщо об'єкт перебуває у спільній **частковій** власності **суб'єкта декларування та/або члена його сім'ї**, зазначається вартість всього об'єкта станом на найпізнішу дату набуття права на одну з часток.

Якщо об'єкт перебуває у спільній частковій власності **суб'єкта декларування та/або члена його сім'ї і третьої особи**, зазначається вартість всього об'єкта станом на найпізнішу дату набуття права на одну з часток **суб'єктом декларування або членом його сім'ї**. Вартість об'єкта станом на дату набуття частки третьою особою для цілей декларування не застосовується.

У разі зазначення у деклараціях, поданих до опублікування на офіційному вебсайті Національного агентства цих Роз'яснень, сумарної вартості часток об'єкта декларування, належних суб'єкту декларування та/або члену його сім'ї, ця вартість вважається такою, що не потребує змін у деклараціях наступних періодів (крім випадків проведення грошової оцінки об'єкта декларування у звітному періоді).

Приклад 1

Суб'єкт декларування або член його сім'ї набув право власності на 1/4 об'єкта нерухомості у 2016 році. Вартість цієї частки була зазначена в договорі. Пізніше у 2021 році суб'єкт декларування або член його сім'ї набув право власності на 3/4 цього ж об'єкта. Вартість цієї частки також відома (наприклад, з договору). Водночас вартість всього об'єкта станом на дату набуття 3/4 частки не відома, бо оцінки всього об'єкта не проводилось. У такому разі у відповідному полі слід обрати позначку «Не відомо».

Приклад 2

Суб'єкт декларування або член його сім'ї набув право власності на 1/4 об'єкта нерухомості у 2016 році. При цьому станом на цю дату була відома вартість всього об'єкта декларування. Пізніше у 2021 році суб'єкт декларування або член його сім'ї набув право власності на 3/4 цього ж об'єкта. Станом на цю дату відома вартість лише набутої частки, але вартість всього об'єкта станом на дату набуття 3/4 частки не відома. У такому разі у відповідному полі рекомендується обрати позначку «Не відомо».

Приклад 3

Суб'єкт декларування або член його сім'ї набув право власності на 1/4 об'єкта нерухомості у 2016 році. Пізніше у 2021 році право власності на 3/4 цього ж об'єкта набула третя особа. За таких обставин відомості про вартість у декларації зазначаються лише у разі, якщо відома вартість всього об'єкта станом на дату набуття права власності на частку саме суб'єктом декларування або членом його сім'ї (тобто станом на 2016 рік). В іншому разі у відповідному полі рекомендується обрати позначку «Не відомо», навіть якщо відома вартість всього об'єкта станом на 2021 рік.

Приклад 4

Суб'єкт декларування або член його сім'ї набув право власності на 1/4 об'єкта нерухомості у 2016 році. Пізніше у 2021 році право власності на 3/4 цього ж об'єкта набув член його сім'ї. При цьому було проведено грошову оцінку всього об'єкта нерухомості (у 2021 році). У такому разі у декларації слід відобразити вартість всього об'єкта за його грошовою оцінкою, проведеною у 2021 році.

Приклад 5

Суб'єкт декларування або член його сім'ї набув право власності на 1/4 об'єкта нерухомості у 2016 році. Пізніше у 2018 році суб'єкт декларування провів грошову оцінку всього об'єкта. У 2021 році право власності на 3/4 цього ж об'єкта набула третя особа. За таких обставин у декларації відображається вартість всього об'єкта за грошовою оцінкою, проведеною у 2018 році.

63. Особливості зазначення вартості об'єктів нерухомості

При відображенні відомостей про вартість об'єктів нерухомості слід керуватись загальними правилами зазначення вартості об'єктів декларування, наведеними у відповіді на **запитання 61 цих Роз'яснень**.

Особливістю визначення вартості об'єктів нерухомості є можливість використання відомостей, які містяться у електронній довідці про оціночну вартість (**е-Довідка**).

Так, з липня 2021 року Фонд державного майна України (ФДМУ) ввів в експлуатацію сервіс електронного визначення оціночної вартості нерухомого майна і автоматичного формування відповідних електронних довідок (<https://evaluation.spfu.gov.ua>).

Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості, автоматично сформована за допомогою зазначеного сервісу, є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою (п. 6 розділу III Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658).

Отже, для цілей декларування може бути використана вартість, зазначена у е-Довідці, за умови, що вона сформована не раніше ніж за 30 днів до дати набуття права на об'єкт нерухомості, яке відбулось у звітному періоді. При цьому дотримання пріоритетів різних відомостей про вартість, визначених у відповіді на **запитання 61 цих Роз'яснень**, є обов'язковим.

1. Об'єкт нерухомості набуто на підставі договору дарування, спадщини

У разі **спадкування** будь-якого спадкового майна, яке оподатковується за нульовою ставкою, оціночна вартість такого майна з метою оподаткування не визначається. Якщо майно, **подароване** особі, оподатковується за нульовою ставкою, його оціночна вартість з метою оподаткування не визначається. В інших випадках отримання доходів у вигляді спадщини / подарунків об'єктом оподаткування є оціночна вартість таких об'єктів спадщини / подарунків, визначена згідно із законом (п. 174.8 ст. 174 ПК України).

Отже, якщо спадщина / подарунок оподатковується за нульовою ставкою та оцінка успадкованого / подарованого майна не проводилася, відомості про неї відсутні у договорі дарування або іншому документі про перехід прав, то при заповненні відповідного поля декларації про вартість майна слід обрати позначку «Не застосовується».

У всіх інших випадках визначення оціночної вартості успадкованого майна / подарунка обов'язкова, тому при заповненні відповідного поля декларації про вартість майна доцільно зазначати його оціночну вартість.

2. Об'єкт нерухомості набуто на праві оренди або іншому праві користування

Вартість на дату набуття права оренди або користування вказується відповідно до правостановлюючих документів, на підставі яких набуто таке право.

Якщо у правовстановлюючих документах відсутня вартість об'єкта нерухомого майна, при заповненні відповідного поля декларації про вартість майна слід обрати позначку «Не відомо».

3. Об'єкт нерухомості набуто внаслідок приватизації

Якщо об'єкт нерухомого майна набуто внаслідок використання права на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду з використанням житлових чеків, **відновна вартість** такого об'єкта нерухомості не є його вартістю для цілей декларування та не зазначається у декларації.

У разі відсутності інших даних про вартість майна при заповненні відповідного поля декларації слід обрати позначку «Не застосовується».

4. Новостворений об'єкт нерухомості

За відсутності інших даних у правовстановлюючих документах або документах про оцінку, вартістю новоствореного об'єкта нерухомості для цілей декларування вважатиметься вартість основних фондів та кошторисна вартість, зазначені у декларації про готовність до експлуатації об'єкта.

5. Об'єкт набуто на підставі договору купівлі-продажу майнових прав, деривативного контракту (договору купівлі-продажу деривативу)

Вартість об'єкта нерухомості зазначається з урахуванням загальної суми коштів, витрачених на фінансування будівництва такого об'єкта нерухомості.

Приклад 1

Суб'єкт декларування уклав попередній договір купівлі-продажу майнових прав, згідно з яким здійснив витаток – сплатив гарантійний платіж у розмірі 500 000 грн. Вказаний гарантійний платіж зараховується до вартості об'єкта нерухомості.

Пізніше суб'єкт декларування уклав основний договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості, згідно з яким здійснив витаток у розмірі 700 000 грн, при цьому вказаним договором визначена загальна вартість об'єкта нерухомості – 1 200 000 грн.

У декларації вартість об'єкта нерухомості зазначається з урахуванням загальної суми здійснених витатків – 1 200 000 грн.

Приклад 2

Суб'єкт декларування уклав договір купівлі-продажу деривативу, згідно з яким оплата здійснюється з розстроченням платежів. На виконання умов цього договору суб'єкт декларування здійснив два витатки у розмірі 250 000 грн кожен.

Надалі суб'єкт декларування уклав договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомості, згідно з яким здійснив витаток у розмірі 700 000 грн.

Вартість об'єкта нерухомості зазначається з урахуванням загальної суми здійснених витатків – 1 200 000 грн.

6. Об'єкт набуто на підставі договору цесії (відступлення права вимоги)

Цесія – правочин, на підставі якого відбувається передача права вимоги від первісного кредитора (цедента) до нового кредитора (цесіонарія).

У разі набуття права власності на об'єкт на підставі такого договору вартість об'єкта у декларації зазначається відповідно до первинного договору (ціна сплачена цедентом).

Приклад

Третя особа набула майнові права на об'єкт незавершеного будівництва, сплативши забудовнику 100 000 грн. Пізніше ця особа (цедент) відступила свої майнові права суб'єкту декларування (цесіонарію) за 200 000 грн. У звітному періоді за суб'єктом декларування було зареєстроване право власності на квартиру.

За таких обставин вартістю квартири для цілей декларування є ціна, сплачена третьою особою забудовникові, – 100 000 грн.

64. Які особливості відображення відомостей про вартість земельної ділянки?

Розмір витрат за користування земельною ділянкою, визначеною у договорі емфітевзису, не є вартістю земельної ділянки.

За відсутності відомостей про іншу вартість у декларації зазначаються відомості про нормативну грошову оцінку.

Якщо у договорі немає відомостей про експертну грошову оцінку земельної ділянки, проте зазначена її нормативна грошова оцінка, у полі «Вартість на дату набуття або за останньою оцінкою, грн» слід зазначати відомості про нормативну грошову оцінку об'єкта.

Якщо експертна грошова оцінка не проводилася, при цьому у договорі немає відомостей про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, то у полі «Вартість на дату набуття або за останньою оцінкою, грн» слід обрати позначку «Не відомо».

65. Щодо валюти грошового вираження вартості об'єкта декларування

Вартість об'єкта декларування в іноземній валюті перераховується у грошову одиницю України (крім фінансових зобов'язань та грошових активів).

Вартість майна, майнових прав, активів, інших об'єктів декларування, передбачених ч. 1 ст. 46 Закону, зазначається у грошовій одиниці України на момент їх набуття у власність або останньої оцінки (ч. 5 ст. 46 Закону).

Грошове вираження або вартість об'єкта декларування в іноземній валюті перераховується у грошову одиницю України за валютним (обмінним) курсом Національного банку України, що діяв на дату набуття права на об'єкт, проведення останньої грошової оцінки, отримання доходу, здійснення видатку (абз. 5 п. 10 розділу III Порядку № 449/21), а не на кінець звітного періоду.

Приклад

Суб'єкт декларування щомісяця отримував дохід у вигляді відсотків у доларах США від одного джерела (банку-нерезидента). У декларації слід зазначити сукупний розмір отриманого упродовж року доходу одного виду від одного джерела, із розрахунку перерахування кожної суми отриманого доходу за валютним (обмінним) курсом Національного банку України, що діяв на дату отримання доходу (додатково див. відповідь на *запитання 153 цих Роз'яснень*).

Відомості про розмір фінансового зобов'язання та грошових активів зазначаються у відповідній валюті без перерахування у грошову одиницю України.

66. Як вказувати вартість об'єкта 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 проводилася, при заповненні відповідного поля декларації про вартість майна слід обрати позначку «Не застосовується» (абз. 6 п. 10 розділу III Порядку № 449/21).

67. Як розрахувати поріг декларування для окремих об'єктів декларування?

Окремі об'єкти декларування зазначаються у декларації, лише якщо їхня вартість (розмір) перевищує суму, що становить еквівалент певної кількості прожиткових мінімумів (ст. 46 Закону). Так:

1) цінне рухоме майно (крім транспортних засобів) зазначається, якщо його вартість перевищує 100 ПМ (п. 3 ч. 1 ст. 46 Закону);

2) грошові активи зазначаються, якщо їхня сукупна вартість перевищує 50 ПМ. Якщо сукупно розмір всіх активів суб'єкта декларування/члена його сім'ї перевищує зазначений поріг, то в декларації зазначається інформація про кожен окремий вид грошових активів незалежно від розміру – див. розділ XIV цих Роз'яснень;

3) фінансові зобов'язання зазначаються, якщо (п.п. 1 п. 15 розд. IV Порядку № 449/21):

3.1) розмір отриманої у звітному періоді позики (кредиту) перевищує 50 ПМ;

3.2) розмір зобов'язання за позикою (кредитом) на початок звітного періоду перевищує 50 ПМ (у разі якщо позику (кредит) отримано у попередніх звітних періодах);

3.3) розмір зобов'язання за позикою (кредитом) на кінець звітного періоду перевищує 50 ПМ;

4) видатки, правочини зазначаються, якщо розмір разового видатку / вартість предмета правочину перевищує 50 ПМ (п. 10 ч. 1 ст. 46 Закону, п.п. 2, 3 п. 16 розділу IV Порядку № 449/21).

68. Особливості відображення відомостей про майно, яке перебуває у спільній власності або на різних типах права.

Належність об'єкта декларування суб'єкту декларування та/або члену його сім'ї та/або третій особі на праві спільної власності визначається на підставі правовстановлюючих документів, а не СК України.

Об'єкт декларування вказується 1 раз, із зазначенням всіх співвласників та користувачів об'єкта з числа членів сім'ї суб'єкта декларування.

Якщо об'єкт декларування належить на праві **спільної власності (спільної сумісної або спільної часткової)** суб'єкту декларування та/або члену його сім'ї та/або третій особі, такий об'єкт вказується у відповідному розділі декларації лише 1 раз, із зазначенням всіх співвласників.

Відомості про частки у спільній частковій власності зазначаються **у відсотках**.

Створювати нові записи про вже зазначений об'єкт нерухомості для кожного члена сім'ї / третьої особи не потрібно (абз. 1 – 3 п. 8 розділу III Порядку № 449/21).

При цьому окремо вказується тип права, на якому цей об'єкт декларування належить суб'єкту декларування, членам його сім'ї, третім особам.

Аналогічний підхід застосовується для відображення об'єктів, які перебувають у суб'єкта декларування та/або члена його сім'ї та/або третьої особи на різних типах права.

Спочатку зазначаються відомості про право власності, а потім про право користування.

Додання співвласників / користувачів здійснюється шляхом натискання кнопки «Додати» у блоці полів «Інформація щодо особи, якій належить об'єкт, і прав на нього».

Приклад 1

Квартира належить суб'єкту декларування та члену його сім'ї з часткою співвласності по 1/2 у кожного (тобто по 50%) відповідно до правовстановлюючого документа. Її слід задекларувати таким чином.

У розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації необхідно натиснути «Додати», заповнити блоки полів «Загальна інформація» та «Місцезнаходження об'єкта».

Для заповнення блоку полів «Інформація щодо особи, якій належить об'єкт, і прав на нього» слід:

- у полі «Тип права» обрати «Спільна часткова власність»;
- у полі «Частка власності» вказати «50»;
- заповнити поле «Особа, якої стосується» (вказати суб'єкта декларування);
- натиснути «Додати»;
- повторити ці дії, у полі «Особа, якої стосується» вказати члена сім'ї суб'єкта декларування.

Приклад 2

Квартира придбана суб'єктом декларування та членом його сім'ї у спільну сумісну власність відповідно до правовстановлюючого документа. Її слід задекларувати таким чином.

У розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації необхідно натиснути «Додати», заповнити блоки полів «Загальна інформація» та «Місцезнаходження об'єкта».

Для заповнення блоку полів «Інформація щодо особи, якій належить об'єкт, і прав на нього» слід:

- у полі «Тип права» обрати «Спільна сумісна власність»;
- заповнити поле «Особа, якої стосується» (вказати суб'єкта декларування);
- натиснути «Додати»;
- повторити ці дії, у полі «Особа, якої стосується» вказати члена сім'ї суб'єкта декларування.

Приклад 3

Суб'єкт декларування користується квартирою, яка належить третій особі (не члену сім'ї, незалежно від родинних зв'язків із суб'єктом декларування). Її слід задекларувати таким чином.

У розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації необхідно натиснути «Додати», заповнити блоки полів «Загальна інформація» та «Місцезнаходження об'єкта».

Для зазначення відомостей про право власності у блоці полів «Інформація щодо особи, якій належить об'єкт, і прав на нього» необхідно:

- у полі «Тип права» обрати «Власність»;
- у полі «Особа, якої стосується» обрати «Третя особа», заповнити відомості про власника квартири;
- натиснути «Додати».

Для заповнення відомостей про право користування необхідно:

- у полі «Тип права» обрати «Оренда» або «Інше право користування»;
- заповнити поле «Особа, якої стосується» (вказати суб'єкта декларування);
- натиснути «Додати».

Якщо член(-и) сім'ї суб'єкта декларування також користується(-ються) цією квартирою – дії для заповнення відомостей про право користування необхідно провести для кожної особи, яка користується таким об'єктом нерухомості. Після завершення натиснути «Зберегти об'єкт».

Приклад 4

Квартира перебуває у власності суб'єкта декларування та одночасно на праві користування у члена його сім'ї (або навпаки). Її слід задекларувати таким чином.

У розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації необхідно натиснути «Додати», заповнити блоки полів «Загальна інформація» та «Місцезнаходження об'єкта».

Для зазначення відомостей про право власності у блоці полів «Інформація щодо особи, якій належить об'єкт, і прав на нього» необхідно:

- у полі «Тип права» обрати «Власність»;
- у полі «Особа, якої стосується» обрати суб'єкта декларування;
- натиснути «Додати».

Для заповнення відомостей про право користування необхідно:

- у полі «Тип права» обрати «Інше право користування»;
- у полі «Зазначте, яке саме» вказати «спільне проживання»;
- у полі «Особа, якої стосується» вказати члена сім'ї суб'єкта декларування;
- натиснути «Додати».

Дії для заповнення відомостей про право користування необхідно провести для кожної особи, яка користується таким об'єктом нерухомості. Після завершення натиснути «Зберегти об'єкт».

69. Що розуміється під іншими правами користування?

Закон передбачає обов'язок зазначати в декларації окремі об'єкти, які належать суб'єкту декларування/члену його сім'ї на праві користування.

Такими правами користування можуть бути:

- позичка (безоплатна передача майна),
- оренда,
- сервітут,
- емфітевзис (право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб),
- суперфіцій (право забудови земельної ділянки),
- утримання,
- застава,
- користування на підставі довіреності,
- інші права, передбачені законом.

Визначення цих категорій наведено у ЦК України.

70. Що означає тип права «Перебуває у володінні (без права користування)»?

Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном (ч. 1 ст. 317 ЦК України).

Водночас може мати місце ситуація, коли власник передає належне йому цінне рухоме майно, транспортний засіб, грошові активи іншій особі (наприклад, суб'єкту декларування) у володіння, при цьому не наділяючи її правом користування такими об'єктами.

Відомості про такі об'єкти, передані суб'єкту декларування, члену його сім'ї, підлягають відображенню у відповідних розділах декларації.

Приклад 1

У гаражі, який належить суб'єкту декларування на праві власності, знаходиться транспортний засіб, який належить на праві власності третій особі, при чому суб'єкт декларування не має права ним користуватися. Відомості про такий транспортний засіб підлягають відображенню у розділі 6 «Цінне рухоме майно – транспортні засоби» декларації. У полі «Тип права» слід обрати «(Перебуває у володінні (без права користування))».

Приклад 2

У суб'єкта декларування зберігаються готівкові кошти третьої особи (наприклад, у сейфі), при цьому суб'єкт декларування не має права користуватися такими коштами (жодного цивільно-правового договору в усній чи письмовій формі стосовно таких коштів не укладено). Відомості про такі готівкові кошти підлягають відображенню у розділі 12 «Грошові активи» декларації.

У полі «Тип права» слід обрати «(Перебуває у володінні (без права користування))».

71. Що означає відображення у декларації відомостей про об'єкти права власності третьої особи, на які суб'єкт декларування або член його сім'ї отримує чи має право на отримання доходу від такого об'єкта або може прямо чи опосередковано (через інших фізичних або юридичних осіб) вчиняти щодо такого об'єкта дії, тотожні за змістом здійсненню права розпорядження ним?

У декларації необхідно зазначати відомості про об'єкти декларування, передбачені пп. 2 – 8 ч. 1 ст. 46 Закону, бенефіціарним власником яких є суб'єкт декларування або член його сім'ї (ч. 3 ст. 46 Закону, п. 6 розділу III Порядку № 449/21).

Так, законодавець намагався охопити майно, яке формально не належить суб'єкту декларування / члену його сім'ї, але фактично ним контролюється. При цьому вимога декларувати такі об'єкти поширюється лише на декларації службових осіб, які займають відповідальне та особливо відповідальне становище (див. відповідь на *запитання 22 цих Роз'яснень*), а також суб'єктів декларування, які обіймають посади, пов'язані з високим та підвищеним рівнем корупційних ризиків (див. відповідь на *запитання 23 цих Роз'яснень*).

Йдеться про об'єкти права власності третьої особи, яким властива принаймні одна з таких характеристик (ч. 3 ст. 46 Закону):

- суб'єкт декларування / член його сім'ї отримує чи має право на отримання доходу від такого об'єкта;

- суб'єкт декларування / член його сім'ї може прямо чи опосередковано (через інших фізичних або юридичних осіб) вчиняти щодо такого об'єкта дії, тотожні за змістом здійсненню права розпорядження ним.

Для відображення у формі декларації ситуації, коли суб'єкт декларування/член його сім'ї є бенефіціарним власником майна, слід:

- у відповідному розділі декларації (наприклад, «Об'єкти нерухомості») у блоці полів «Інформація щодо особи, якій належить об'єкт, і прав на нього» зазначити інформацію про особу, яка є власником такого майна (у полі «Тип права» обрати «Власність» і вказати інформацію про члена сім'ї або про третю особу – власника). Натиснути кнопку «Додати» у блоці полів «Інформація щодо особи, якій належить об'єкт, і прав на нього»;

- зазначити, що суб'єкт декларування/член сім'ї є бенефіціарним власником такого майна. Для цього у блоці полів «Інформація щодо особи, якій належить об'єкт, і прав на нього» обрати тип права «Право власності третьої особи, але наявні ознаки відповідно до ч. 3 ст. 46 ЗУ «Про запобігання корупції» і вказати, кого це стосується – суб'єкта декларування або члена сім'ї. Натиснути кнопку «Додати».

Відомості щодо об'єктів права власності третьої особи, від яких отримується дохід (чи є право на отримання доходу) або щодо яких суб'єкт декларування / член його сім'ї може вчиняти дії, тотожні за змістом здійсненню права розпорядження, **не зазначаються** у декларації суб'єктом декларування у таких випадках:

1) об'єкт права власності третьої особи (у тому числі члена сім'ї суб'єкта декларування) перебуває у спільній (частковій або сумісній) власності із суб'єктом декларування або членом його сім'ї і вже задекларований як такий.

Наприклад, якщо майно перебуває у спільній власності суб'єкта декларування та члена його сім'ї й при цьому суб'єкт декларування може вчиняти щодо такого майна дії, тотожні за змістом здійсненню права розпорядження ним, то таке майно зазначається як об'єкт суб'єкта декларування, що належить йому на праві спільної власності, із зазначенням співвласника – члена сім'ї, і не зазначається як об'єкт, власником якого є третя особа, але суб'єкт декларування може прямо чи опосередковано (через інших фізичних або юридичних осіб) вчиняти щодо такого об'єкта дії, тотожні за змістом здійсненню права розпорядження ним;

2) вартість об'єкта менша за поріг декларування, встановлений у пп. 3, 7, 8 ч. 1 ст. 46 Закону для відповідних типів майна;

3) об'єкт належить на праві власності юридичній особі, кінцевим бенефіціарним власником (контролером) якої є суб'єкт декларування/член його сім'ї; головним призначенням такого об'єкта є використання у господарській діяльності такої юридичної особи (промислове обладнання, спеціальна техніка тощо); ця юридична особа вже задекларована як така у розділі 9 декларації згідно з п. 5-1 ч. 1 ст. 46 Закону;

4) суб'єкт декларування не є службовою особою, яка займає відповідальне та особливо відповідальне становище, та не обіймає посади, пов'язаної з високим та підвищеним рівнем корупційних ризиків.

72. Як розраховувати строк користування або перебування у володінні об'єктів декларування протягом не менше половини днів звітного періоду?

Дані про об'єкт декларування зазначаються у разі його перебування у володінні або користуванні на останній день звітного періоду або протягом не менше половини днів протягом звітного періоду (абз. 3 ч. 2 ст. 46 Закону).

Половиною днів звітного періоду для декларацій кандидата на посаду та щорічної (з будь-якою позначкою) є 183 дні.

Тобто відомості про об'єкт декларування у зазначених деклараціях вказуються, якщо суб'єкт декларування та/або член його сім'ї володіли або користувалися таким об'єктом упродовж не менше 183 днів протягом звітного року **послідовно або сукупно**.

Для декларації при звільненні звітним буде період з 01 січня до дати припинення діяльності. Наприклад, звітним періодом для декларації особи, яка 01 травня припиняє діяльність, буде 01 січня – 01 травня (121 день). Відомості про об'єкт декларування у такій декларації вказуються, якщо суб'єкт декларування або член його сім'ї володіли або користувалися таким об'єктом сукупно упродовж не менше ніж 61 календарний день.

Строк володіння чи користування об'єктом обраховується **сукупно**, такий строк може перериватися упродовж звітного періоду. Володіння чи користування об'єктом протягом будь-якого часу упродовж одного дня означає, що такий день зараховується до загального сукупного строку володіння / користування протягом звітного періоду.

Упродовж календарного року в особи може кілька разів виникнути обов'язок подавати декларацію при звільненні. Для кожної з таких декларацій половина звітного періоду буде розраховуватися залежно від періоду, охопленого раніше поданою декларацією (додатково див. відповіді на **запитання 1 та 193 цих Роз'яснень**).

73. Чи потрібно зазначати відомості про об'єкт, який перебував у власності суб'єкта декларування та/або члена сім'ї та був відчужений у звітному періоді?

Ні, крім випадку, наведеного нижче (пов'язаного з переходом права власності на такі об'єкти).

У декларації зазначаються відомості про об'єкти, які станом на останній день звітного періоду або протягом не менше половини днів протягом звітного періоду перебували у **володінні** або **користуванні** суб'єкта декларування або членів його сім'ї (абз. 3 ч. 2 ст. 46 Закону).

Правило «не менше половини днів протягом звітного періоду» не застосовується до об'єктів, які перебували у суб'єкта декларування або членів його сім'ї на праві **власності**, але на кінець звітного періоду таке право припинилося.

Водночас у разі відчуження об'єкта заповненню можуть підлягати розділи 11 «Доходи, у тому числі подарунки» (у разі отримання доходу від відчуження такого майна), 14 «Видатки та правочини суб'єкта декларування» (якщо перевищено відповідний поріг вартості об'єкта при укладенні правочину про його відчуження).

Приклад

Суб'єкту декларування належав будинок, який було продано в листопаді 2021 року. У такому випадку вказаний будинок не підлягає відображенню у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації за 2021 рік, однак у цій декларації має бути відображений дохід від продажу та зазначений відповідний правочин.

74. Чи слід декларувати майно, якщо суб'єкт декларування або член його сім'ї володів та/або користувався ним упродовж звітного періоду, але станом на його кінець вже не володіє, не користується?

Дані про об'єкт декларування (зокрема, нерухомість, об'єкти незавершеного будівництва, цінне рухоме майно, транспортні засоби), що перебував у володінні та/або користуванні суб'єкта декларування та/або членів його сім'ї, зазначаються в декларації, якщо такий об'єкт перебував у володінні або користуванні станом на **останній день звітного періоду** (31 грудня для щорічної декларації (з будь-якою позначкою) та декларації кандидата на посаду) або сукупно **протягом не менше половини днів протягом звітного періоду** (не менше 183 днів для щорічної декларації з будь-якою позначкою та декларації кандидата на посаду).

Якщо об'єкт декларування перебував у володінні або користуванні суб'єкта декларування/членів його сім'ї сукупно протягом не менше ніж половини днів упродовж звітного періоду, то він повинен бути відображений у декларації, навіть якщо володіння чи користування припинено станом на останній день звітного періоду.

Що стосується об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у звітному періоді і який відображений у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації, інформація про такий об'єкт у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» тієї самої декларації не зазначається з метою уникнення дублювання.

Правило про декларування об'єкта у разі володіння / користування ним сукупно протягом не менше половини днів протягом звітного періоду не поширюється на **грошові активи**.

Для деяких об'єктів декларування правила «не менше половини днів протягом звітного періоду» та «станом на кінець звітного періоду» не застосовуються. Це стосується доходів, у тому числі подарунків, які були отримані у звітному періоді, видатків та правочинів, вчинених суб'єктом декларування у такому періоді, посади чи роботи, що виконувалися суб'єктом декларування за сумісництвом.

75. Станом на яку дату зазначаються відомості про об'єкти – на 31 грудня звітного року чи дату подання декларації?

Щодо необхідності зазначення відомостей про об'єкт, який перебував у власності суб'єкта декларування або члена сім'ї протягом не менше половини днів протягом звітного періоду та був **відчужений** у звітному періоді див. у відповіді на **запитання 73 цих Роз'яснень**.

Якщо об'єкт був відчужений після завершення звітного періоду, до чи після подання декларації, то інформацію про це слід відобразити у наступній декларації, яка охопить відповідний період.

76. Декларування об'єктів нерухомості, які розміщені на тимчасово окупованих територіях

Суб'єкт декларування зобов'язаний вносити до декларації відомості про всі об'єкти нерухомості, що належать йому та членам його сім'ї на праві приватної власності або перебувають у них на праві володіння або користування, в тому числі якщо такі об'єкти розташовані на тимчасово окупованій території України.

На тимчасово окупованій території діє особливий правовий режим вчинення правочинів, реалізації та забезпечення прав і свобод людини і громадянина (ст.ст. 4, 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», ст. 2 Закону України «Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях»).

За фізичними особами, підприємствами, установами, організаціями зберігається право власності та інші речові права на майно, у тому числі на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки, що перебуває на тимчасово окупованій території, якщо воно набуто відповідно до законів України.

Набуття та припинення права власності на нерухоме майно, яке перебуває на тимчасово окупованій території, здійснюється відповідно до законодавства України за межами тимчасово окупованої території.

На тимчасово окупованій території будь-який правочин щодо нерухомого майна, у тому числі щодо земельних ділянок, вчинений з порушенням вимог Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», інших законів України, вважається недійсним з моменту вчинення і не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю.

Кошти, отримані внаслідок вчинення на тимчасово окупованій території України правочину, підлягають відображенню в розділі 11 «Доходи, у тому числі подарунки» декларації.

У разі вчинення стосовно майна, що перебуває на тимчасово окупованій території України, правочину відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», інших законів України відомості про такий правочин підлягають відображенню у розділі 14 «Видатки та правочини суб'єкта декларування» декларації (з урахуванням правил відображення відомостей у цьому розділі).

77. Чи слід відображати у декларації інформацію про майно, яке було викрадено?

Так.

Підстави припинення права власності визначені у ст. 346 ЦК України.

Обмеження права користування та розпорядження через незаконні дії третіх осіб (викрадення) в переліку вищезазначених підстав відсутні.

Отже, обов'язок зазначати відомості про майно, яке належить суб'єкту декларування або членам його сім'ї на праві власності, але було викрадено, не припиняється.

Витяг з Єдиного реєстру досудових розслідувань є лише доказом початку досудового розслідування.

V. Об'єкти нерухомості

78. Чи зазначаються відомості про об'єкт нерухомості, який є задекларованим (заресстрованим) місцем проживання?

У розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації – тільки у випадках, коли:

- *об'єкт, який є задекларованим (заресстрованим) місцем проживання, належить суб'єкту декларування та/або членам його сім'ї на будь-якому речовому праві (власності, користуванні тощо) незалежно від підстав та форм набуття такого права (за письмовим договором, усною домовленістю тощо);*

- *місце проживання заресстроване у службовому житлі чи житлі, що підлягає приватизації (декларування місця проживання у такому житлі неможливе).*

У декларації зазначаються відомості про задеклароване (заресстроване) місце проживання суб'єкта декларування та/або членів його сім'ї, а також об'єкти нерухомості, які належать суб'єкту декларування та/або членам його сім'ї на праві власності, або перебувають у них в оренді чи на іншому праві користування, незалежно від форми укладення правочину, внаслідок якого набуто таке право (ч. 1 ст. 46 Закону, ст. 2 Закону України «Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні», далі – Закон № 1871-IX).

Декларування (реєстрація) місця проживання особи не є підставою для набуття нею права володіння, користування чи розпорядження житлом (у тому числі не є підставою для вселення чи визнання за особою права на проживання та/або права користування житлом), про проживання в якому така особа повідомила (ч. 3 ст. 1 Закону № 1871-IX).

Закон № 1871-IX не містить відмінностей у правових наслідках стосовно речових прав на житло при декларуванні та реєстрації місця проживання (крім реєстрації місця проживання у службовому житлі чи житлі, що підлягає приватизації).

Реєстрація місця проживання особи у **житлі, що підлягає приватизації**, а також у **службовому житлі** підтверджує право на проживання особи в цьому житлі (п. 5 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 1871-IX). Тому якщо суб'єкт декларування та/або члени його сім'ї заресстровані саме у такому житлі, відомості про нього обов'язково зазначаються у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації.

У разі наявності у звітному періоді у суб'єкта декларування та/або членів його сім'ї будь-яких речових прав (власності, користування тощо незалежно від підстав та форм набуття таких прав – за письмовим договором, усною домовленістю тощо) на житло, яке є задекларованим (заресстрованим) місцем проживання, для визначення необхідності зазначення відомостей про нього у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації застосовуються загальні правила, наведені у відповідях на **запитання 73 – 74 цих Роз'ясень**.

За відсутності у звітному періоді будь-яких прав на житло за задекларованим або заресстрованим місцем проживання суб'єкта декларування та/або членів його

сім'ї, відомості про нього не зазначаються у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації.

79. Чи необхідно у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації дублювати відомості про об'єкт нерухомості, який у розділі 2.1 «Інформація про суб'єкта декларування» вказано місцем фактичного проживання або поштовою адресою, на яку Національне агентство може надіслати кореспонденцію суб'єкту декларування?

Так, необхідно дублювати відомості про об'єкт нерухомості, який є фактичним місцем проживання.

Ні, якщо у розділі 2.1 «Інформація про суб'єкта декларування» декларації вказано адресу для листування, а сам об'єкт не належить суб'єкту декларування або членам його сім'ї на будь-якому праві.

У розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації необхідно зазначити відомості про об'єкт нерухомості, який використовувався суб'єктом декларування та членами його сім'ї для проживання на кінець звітного періоду або не менше половини днів звітного періоду, незалежно від того, чи зазначалися відомості про цей об'єкт у розділі 2.1 «Інформація про суб'єкта декларування» декларації.

Якщо об'єкт нерухомості, що використовується для проживання на праві користування, є будинком, декларування у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації також підлягають відомості про земельну ділянку, на якій він розташований (додатково див. відповідь на **запитання 80 та 81 цих Роз'яснень**).

80. Особливості декларування відомостей про земельні ділянки

У декларації зазначаються відомості про об'єкти нерухомості, що належать суб'єкту декларування та членам його сім'ї на праві власності, включаючи спільну власність, або перебувають у них в оренді чи на іншому праві користування, незалежно від форми укладення правочину, внаслідок якого набуто таке право, у тому числі про земельні ділянки (п. 2 ч. 1 ст. 46 Закону).

Законодавство у різний час передбачало різні підстави виникнення права власності на земельні ділянки.

Так, право на земельні ділянки могло набуватися на підставі норм **Цивільного кодексу Української РСР**. У такому разі документами, що посвідчують право власності на земельну ділянку, є відповідні договори, свідоцтва про право на спадщину тощо.

Також згідно з положеннями ЗК України від 18.12.1990, Декрету Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» (втратили чинність) особи могли набувати у власність земельні ділянки шляхом їх **приватизації**. У такому разі документом, що посвідчує право власності, є відповідне рішення органу місцевого самоврядування, на підставі якого, як правило, також оформлювався Акт про право власності.

Деякі правовстановлюючі документи не мали такого реквізиту земельної ділянки, як кадастровий номер. Його було запроваджено 20.03.2002 вказівкою Державного комітету України із земельних ресурсів № 12.

Декларуванню підлягають відомості про земельні ділянки незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Тому за відсутності кадастрового номера земельної ділянки у полі «Ресстраційний номер (кадастровий номер для земельної ділянки)» слід обрати позначку «Не застосовується».

Вищевказані нормативні акти також не вимагали проведення державної ресстрації прав власності.

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній ресстрації, право власності виникає з моменту державної ресстрації (абз. 3 ч. 2 ст. 331 ЦК України, який набрав чинності 01.01.2004). Такий обов'язок виник лише 03.08.2004 з набранням чинності Законом України «Про державну ресстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов (ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну ресстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»):

- ресстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової ресстрації.

Отже, земельні ділянки, право власності на які набуто до 03.08.2004, підлягають декларуванню, незважаючи на відсутність державної ресстрації прав.

Водночас земельні ділянки, права на які отримані після 03.08.2004, підлягають декларуванню як об'єкти, які перебувають на праві власності, лише у разі якщо здійснено державну ресстрацію прав на них. Якщо така ресстрація не здійснювалася, вони підлягають декларуванню як об'єкти, що перебувають у суб'єкта декларування та/або члена його сім'ї на праві користування.

У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення (ч. 1 ст. 120 ЗК України).

У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника), до набувача одночасно переходять відповідно права оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах,

встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, крім випадків, визначених ч. 4 ст. 120 ЗК України. Волевиявлення орендодавця (власника) та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається.

У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (попереднього власника) на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, а до внесення змін до відповідного договору зобов'язаний відшкодувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) відповідно до належної йому частки у праві власності на такий об'єкт. Порядок користування декількома орендарями (землекористувачами) орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, що перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду (ч. 4 ст. 120 ЗК України).

Так, у разі переходу права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, набувач отримує право користування земельною ділянкою, на якій розташовано об'єкт. Відомості про таку земельну ділянку підлягають відображенню у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації.

Аналогічний підхід застосовується щодо декларування відомостей про земельну ділянку, на якій розташовані жилий будинок, будівля або споруда, на які суб'єкт декларування або член його сім'ї набув право користування.

81. У яких випадках у декларації не зазначаються відомості про право власності на земельну ділянку під об'єктом нерухомості, який належить суб'єкту декларування або членам його сім'ї на будь-якому праві?

За загальним правилом, у разі декларування відомостей про будинок декларуванню підлягають відомості про земельну ділянку, на якій він розташований, як невід'ємні об'єкти.

Водночас є випадки, коли відомості про земельну ділянку не підлягають декларуванню, зокрема:

1. Об'єкт нерухомого майна розміщено на земельній ділянці, **межі якої не встановлені** в натурі (на місцевості) та права щодо якої не визначені у встановленому законом порядку.

2. Об'єкт нерухомості, який належить суб'єкту декларування та/або члену його сім'ї, розташований у **багатоквартирному будинку**, а земельна ділянка під ним перебуває в комунальній власності чи користуванні ОСББ.

3. Об'єкт нерухомості, який на будь-якому праві належить суб'єкту декларування та/або члену його сім'ї, розташований на земельній ділянці, яка не

належить їм на будь-якому праві, на якій розміщено кілька об'єктів, що належать третім особам (не членам сім'ї суб'єкта декларування) (гаражні кооперативи, садівничі товариства, таунхауси тощо). Відомості про таку земельну ділянку не підлягають відображенню у декларації.

Якщо межі земельної ділянки під таким об'єктом нерухомості встановлені в натурі (на місцевості) та права на неї визначені у встановленому законом порядку, відомості про таку земельну ділянку підлягають відображенню у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації на загальних підставах.

82. Чи відображаються відомості про об'єкт нерухомості, який є зареєстрованим місцем проживання суб'єкта декларування або члена його сім'ї, але без закріплення конкретної житлової кімнати (житлової площі), що має індивідуальні (персоніфіковані) ознаки (гуртожиток, військова частина тощо)?

Ні, у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації відомості про такі об'єкти не відображаються.

83. Як відобразити в декларації відомості про вартість кімнати, в тому числі у будинку відпочинку, готелі, гуртожитку, яку суб'єкт декларування орендує (використовує)?

У разі якщо у договорі вартість об'єкта не вказана та вона не відома суб'єкту декларування з іншого джерела, у полі щодо вартості майна слід обрати позначку «Не відомо».

Суб'єкт декларування зобов'язаний зазначити у декларації інформацію про об'єкт нерухомості, який перебуває у його володінні, користуванні, у тому числі про його вартість, якщо вона відома або повинна була стати відомою внаслідок вчинення відповідного правочину, наприклад, вартість об'єкта вказана в договорі оренди (ч. 5 ст. 46 Закону).

84. Чи потрібно декларувати об'єкти нерухомості, які перебувають у спільній власності членів ОСББ?

Ні.

Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників і не може бути поділено між співвласниками, такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку (ч.ч. 1, 2 ст. 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»).

Такі об'єкти спільної власності (наприклад, тепловентиляційні пункти, ліфти, сходи тощо) не зазначаються в декларації.

85. Чи слід зазначати відомості про нерухоме майно кооперативу, яким особа володіє або користується?

Так.

Майно (в тому числі дачі, будинки, квартири, споруди, гаражі, транспортні засоби), споруджене або придбане кооперативом (зокрема житлово-будівельним,

дачно-будівельним, гаражно-будівельним, житловим, дачним, гаражним), є його власністю (ст. 384 ЦК України, ст. 19 Закону України «Про кооперацію»).

Член кооперативу має право володіння, користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження майном кооперативу, якщо він не викупив це майно. У разі викупу такого майна особа (член кооперативу) стає його власником. Право власності на таке майно у члена кооперативу виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону (ст. 384 ЦК України, ч. ч. 1, 2 ст. 19-1 Закону України «Про кооперацію»).

Таким чином, якщо суб'єкту декларування та/або члену його сім'ї належить право володіння, користування, розпорядження майном кооперативу, то відомості про такий об'єкт підлягають відображенню у відповідному розділі декларації із зазначенням відповідного речового права.

86. Як відобразити в декларації садибу, тобто житловий будинок з прилеглими господарськими будівлями, садом (городом)?

У розділі 3 «Об'єкти нерухомості» у полі «Вид об'єкта» слід відобразити відомості про вид об'єкта нерухомості відповідно до витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно або Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Як правило, житловий будинок з прилеглими господарськими будівлями реєструється як «домоволодіння», «будинок з господарськими спорудами» тощо. Якщо право на об'єкт набуто до 01.07.2004 і з правовстановлюючого документа неможливо визначити вид об'єкта, рекомендуємо у полі «Вид об'єкта» обрати «Інше» і навести відповідний опис об'єкта. Водночас, якщо складові такої садиби зареєстровані як окремі об'єкти нерухомості, їх слід відобразити в декларації окремо (додатково див. відповідь на *запитання 80 цих Роз'яснень*).

87. Чи необхідно зазначати відомості про користування членом сім'ї об'єктом нерухомості, власником якого є суб'єкт декларування або навпаки?

Так.

Суб'єкт декларування повинен зазначити відомості про всі об'єкти нерухомості, що належать суб'єкту декларування та членам його сім'ї на праві приватної власності, включаючи спільну власність, або знаходяться у них в оренді чи на іншому праві користування, незалежно від форми укладення правочину, внаслідок якого набуто таке право. Детальніше про порядок відображення відомостей про такий об'єкт див. у відповіді на *запитання 68 цих Роз'яснень*.

88. Чи зазначати відомості про право користування третіх осіб щодо об'єкта нерухомості, де проживає суб'єкт декларування, якщо такі треті особи не є членами його сім'ї?

Ні, така інформація не підлягає відображенню в декларації.

VI. Об'єкти незавершеного будівництва

89. Які об'єкти слід відображати в розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації?

У розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації зазначаються (п. 2-1 ч. 1 ст. 46 Закону):

- об'єкти незавершеного будівництва;
- об'єкти, не прийняті в експлуатацію;
- об'єкти, право власності на які не зареєстроване в установленому законом порядку.

У цьому розділі декларації не зазначаються об'єкти, які мають такі характеристики в сукупності (одночасно):

- будівництво об'єкта завершено;
- об'єкт прийнятий в експлуатацію;
- право власності на завершений будівництвом об'єкт зареєстроване в установленому законом порядку.

У разі відповідності об'єкта всім вищевказаним характеристикам він відображається у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації та не відображається у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації з метою уникнення дублювання.

90. Як у декларації відображати відомості про об'єкт нерухомості, якщо він:

- *будувався за кошти, витрачені в попередні роки,*
- *на початку звітнього періоду був об'єктом незавершеного будівництва,*
- *в середині звітнього періоду прийнятий в експлуатацію та право власності на нього зареєстровано у встановленому законом порядку?*

Об'єкти нерухомості, які перебувають у власності суб'єкта декларування та/або членів його сім'ї станом на кінець звітнього періоду, повинні бути зазначені у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації.

Якщо будівництво об'єкта нерухомості завершилося у звітньому періоді, на об'єкт оформлені документи про право власності та він прийнятий в експлуатацію, такий об'єкт повинен бути задекларований у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» декларації.

Особливості зазначення вартості на новостворений об'єкт нерухомості див. у п. 4 відповіді на *запитання 63 цих Роз'яснень*.

91. Як визначити вартість об'єкта незавершеного будівництва?

Інформація про вартість об'єкта незавершеного будівництва в декларації не зазначається, оскільки декларування такої інформації не вимагається Законом.

92. Як визначити дату набуття права на об'єкт незавершеного будівництва?

За загальним правилом право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна) (ст. 331 ЦК України).

Для цілей декларування поняття «об'єкти незавершеного будівництва» слід розуміти в ширшому сенсі, ніж це визначено в ЦК України, який до моменту завершення будівництва оперує поняттям «матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва».

Тому у полі «Дата набуття права» слід зазначати дату **початку створення об'єкта** з будівельних матеріалів. Наприклад, це може бути дата повідомлення про початок виконання будівельних робіт, дозволу на виконання будівельних робіт або інша дата (що робити, якщо особа не пам'ятає точної дати, – див. у п. 4 відповіді на *запитання 60 цих Роз'яснень*).

Однак особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності на нього відповідно до закону (абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України).

У разі набуття суб'єктом декларування та/або членом його сім'ї права власності на об'єкт незавершеного будівництва, відомості про який внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, у полі «Дата набуття права» зазначається відповідна дата згідно з відомостями, що містяться у правовстановлюючому документі.

Якщо відомості про об'єкт незавершеного будівництва не внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, у полі «Дата набуття права» слід обрати позначку «Не застосовується».

У разі набуття особою **майнових прав** на об'єкт незавершеного будівництва у полі «Дата набуття права» вказується дата укладення відповідного цивільно-правового договору.

93. Як декларувати набуті майнові права на об'єкт, що будується у багатоквартирному будинку?

У розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» декларації слід вказати 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.

Як правило, набуття майнових прав на квартиру, що будується у багатоквартирному будинку, реалізується через укладення договорів про **участь у фонді фінансування будівництва**, передбачених положеннями Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Предметом таких договорів обов'язково мають бути майнові права на об'єкт, що будується (квартиру).

Майном як особливим об'єктом вважаються окремі речі, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки (ч. 1 ст. 190 ЦК України).

Майновими правами є будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовою частиною права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права та право вимоги.

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

- виду об'єкта – обрати «Квартира»;
- загальної площі (якщо відома);
- реєстраційного номера (якщо відомо; якщо державна реєстрація права на об'єкт не здійснювалась – обрати позначку «Не застосовується»);
- обрати позначки (одну або кілька), які 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;
- у блоці полів «Підстава для декларування об'єкта» обрати позначку «Об'єкт повністю або частково побудований з матеріалів чи за кошти суб'єкта декларування або членів його сім'ї»;
- зазначити особу, якій належать майнові права цей об'єкт – суб'єкта декларування або члена його сім'ї.

Якщо відомості про власника або користувача **земельної ділянки**, на якій здійснюється будівництво, не відомі, у блоці полів «Інформація щодо особи, якій належить земельна ділянка, на якій здійснюється будівництво об'єкта, і прав на неї» слід обрати позначку «Не застосовується».

Кошти у фонд фінансування будівництва передаються довірцем (суб'єктом декларування або членом його сім'ї) управителю в управління на праві довірчої власності, тобто залишаються у власності суб'єкта декларування або члена його сім'ї (абз. 3, 12, 16 ст. 2, ч. 2 ст. 3, ч. 1 ст. 7 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»). Тому якщо суб'єкт декларування або члени його сім'ї на виконання умов договору перерахували кошти управителю у фонд фінансування будівництва або як гарантійний внесок, такі кошти є грошовими активами суб'єкта декларування або членів його сім'ї та мають бути відображені у розділі 12 «Грошові активи» декларації (за умови перевищення порогу декларування, додатково див. відповідь на **запитання 156 цих Роз'яснень**).

Якщо на ім'я суб'єкта декларування або члена його сім'ї управитель відкрив **банківський рахунок**, на якому розмішуються ці кошти, – у розділі 12.1 «Банківські та інші фінансові установи, у тому числі за кордоном, у яких у суб'єкта декларування або членів його сім'ї відкриті рахунки або зберігаються кошти, інше майно» зазначаються відомості про такий рахунок.

Якщо у суб'єкта декларування або члена його сім'ї відповідно до умов договору на кінець звітного періоду наявне **фінансове зобов'язання**, розмір якого перевищує 50 ПМ (грошові кошти або їх частина не були перераховані), то відомості про таке зобов'язання відображаються у розділі 13 «Фінансові зобов'язання» декларації.

Відомості про **правочин та видаток** (за наявності), вчинений (здійснений) суб'єктом декларування, на підставі якого він набув майнові права на об'єкт незавершеного будівництва:

- якщо вартість предмету правочину перевищує 50 ПМ, або
- якщо разовий видаток суб'єкта декларування на виконання цього правочину перевищив 50 ПМ, або
- якщо розмір фінансового зобов'язання станом на кінець звітного періоду перевищує 50 ПМ

відображаються у розділі 14 «Видатки та правочини суб'єкта декларування» декларації.

94. Як декларувати відомості про укладений попередній договір стосовно об'єкта, який будується?

Відомості про попередній договір у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» не зазначаються, тому що укладення попереднього договору, умовами якого є зобов'язання суб'єкта декларування або членів його сім'ї укласти основний договір, предметом якого будуть майнові права на об'єкт, що будується, без укладення основного договору у звітному періоді, не тягне за собою набуття майнових прав на такий об'єкт.

Відомості про попередній договір необхідно зазначити у розділі 14 «Видатки та правочини суб'єкта декларування» декларації, якщо разовий видаток суб'єкта декларування за попереднім договором перевищив 50 ПМ.

Якщо у суб'єкта декларування або члена його сім'ї відповідно до умов попереднього договору на кінець звітного періоду наявне фінансове зобов'язання, розмір якого перевищує 50 ПМ (грошові кошти або їх частина не були перераховані), то відомості про таке зобов'язання відображаються у розділі 13 «Фінансові зобов'язання» декларації.

Якщо у суб'єкта декларування або члена його сім'ї умовами попереднього договору передбачене повернення здійсненого ними забезпечувального платежу (зокрема як забезпечення виконання зобов'язання щодо укладення основного договору), то такі кошти є грошовим активом суб'єкта декларування або члена його сім'ї та мають бути відображені у розділі 12 «Грошові активи» декларації. При цьому