**V. Об’єкти нерухомості**

77-2. Які об’єкти зазначаються у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації?

13.11.2023 Чинна публікація

У декларації відображаються відомості про 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 набуте таке право (п. 2 ч. 1 ст. 46 Закону).

Для цілей декларування об’єктами нерухомості (об’єктами нерухомого майна) є  земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення (ч. 1 ст. 181 ЦК України, ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

! Не підлягає декларуванню об’єкт нерухомості, який перебуває у **народного депутата**України в оренді або на іншому праві користування та витрати на оренду (винайм) якого йому компенсуються відповідно до ст. 35 Закону України «Про статус народного депутата України», за умови що площа такого об’єкта не перевищує 75 квадратних метрів (абз. 5 п. 2 ч. 1 ст. 46 Закону).

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

13.11.2023 Чинна публікація

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

* *об’єкт, який є задекларованим (зареєстрованим) 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 зареєстроване у службовому житлі чи житлі, що підлягає приватизації (декларування місця проживання у такому житлі неможливе).*

У декларації зазначаються відомості про задеклароване (зареєстроване) 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 набуте 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-ІХ).

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-ІХ).

Закон № 1871-ІХ 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-ІХ). Тому якщо суб’єкт декларування та/або члени його сім’ї зареєстровані 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 (зареєстрованим) 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’яснень*.

За відсутності у звітному періоді будь-яких прав на житло за задекларованим або зареєстрованим місцем проживання суб’єкта декларування та/або членів його сім’ї, відомості про нього не зазначаються у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації.

**Приклад 1**

Суб’єкт декларування зареєстрований у квартирі його батьків, а для проживання орендує квартиру в третьої особи. В такому разі квартира батьків у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації не відображається, оскільки вона не належить суб’єкту декларування на жодному речовому праві.

**Приклад 2**

Суб’єкт декларування зареєстрований та фактично проживає у квартирі його батьків. У такому разі квартира батьків підлягає відображенню у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації за умови, що суб’єкт декларування жив у ній протягом не менше половини днів звітного періоду – оскільки вона належить суб’єкту декларування на праві користування (незважаючи на те, що жодного письмового договору між суб’єктом декларування та його батьками не укладалось).

**Приклад 3**

Суб’єкт декларування отримав службову квартиру і зареєструвався там, але з певних причин проживав там лише влітку (тобто користувався нею протягом менше половини днів звітного періоду). Така квартира все одно підлягає відображенню у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації.

79. Чи необхідно у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації зазначати 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?

13.11.2023 Чинна публікація

*Так, за загальним правилом необхідно зазначати 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;*

*- місцем фактичного проживання є об’єкт незавершеного будівництва (об’єкт, не прийнятий в експлуатацію або об’єкт, право власності на який не зареєстроване в установленому законом порядку).*

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 (за умови, що право володіння або користування виникло не менше ніж за 30 календарних днів, що передували останньому дню 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, декларуванню 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*).

Чи декларувати об’єкт нерухомості, який використовувався без закріплення конкретної житлової кімнати (житлової площі), що має індивідуальні (персоніфіковані) ознаки див. відповідь на *запитання 82 цих Роз’яснень*.

80. Особливості декларування відомостей про земельні ділянки

13.11.2023 Чинна публікація

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 набуте 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 «Реєстраційний номер (кадастровий номер для земельної ділянки)» слід обрати позначку «Не застосовується».

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

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (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 реєстрацію 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 реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»):

* реєстрація 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 реєстрації.

Отже, земельні ділянки, право власності на які набуто до 03.08.2004, підлягають декларуванню, незважаючи на відсутність державної реєстрації 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 реєстрацію прав на них. Якщо така реєстрація 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 відшкодовувати 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. Декларування відомостей про земельну ділянку під об’єктом нерухомості

13.11.2023 Чинна публікація

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).

! 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. Декларування житла без закріплення конкретної кімнати (гуртожиток, військова частина тощо)

13.11.2023 Чинна публікація

*У разі, якщо зареєстрованим місцем проживання суб’єкта декларування або члена його сім’ї є об’єкт нерухомості без закріплення конкретної житлової кімнати (житлової площі), що має індивідуальні (персоніфіковані) ознаки (гуртожиток, військова частина тощо), відомості про такий об’єкт не зазначаються у розділі 3 «Об’єкти нерухомості».*

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

13.11.2023 Чинна публікація

*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?

13.11.2023 Чинна публікація

*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, теплопункти, ліфти, сходи тощо) не зазначаються в декларації.

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

13.11.2023 Чинна публікація

*Так.*

Усі власники (співвласники) квартир та нежитлових приміщень у будинку, спорудженому або придбаному житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна такого будинку (ст. 384 ЦК України).

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)?

13.11.2023 Чинна публікація

У розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації 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?

13.11.2023 Чинна публікація

*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 набуте 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?

13.11.2023 Чинна публікація

*Ні, така інформація не підлягає відображенню в декларації.*

88-1. Чи декларувати об’єкти нерухомості, які є резиденціями керівників закордонних дипломатичних установ?

13.11.2023 Чинна публікація

*Так, у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації слід відображати право користування такими об’єктами нерухомості.*

У декларації зазначаються відомості про об’єкти нерухомості, що знаходяться у суб’єкта декларування та членів його сім’ї в оренді чи на іншому праві користування, незалежно від форми укладення правочину, внаслідок якого набуте таке право (п. 2 ч. 1 ст. 46 Закону).

Працівникам дипломатичної служби, направленим у довготермінове відрядження, та членам їхніх сімей, які перебувають разом з ними, гарантується (як вид соціального забезпечення) оренда житла (п. 4 ч. 1 ст. 34 Закону України «Про дипломатичну службу»).

Довготермінове відрядження полягає у проходженні дипломатичної служби посадовими особами дипломатичної служби на відповідних посадах у закордонних дипломатичних установах України у строк до 3–4 років (п. 5 ч. 1 ст. 2, ч. 1 ст. 18 Закону України «Про дипломатичну службу»).

Перебування у довготерміновому відрядженні полягає у постійному проживанні на території іноземної держави та, відповідно, користуванні орендованим безпосередньо дипломатом або державою чи третьою особою житлом для такого дипломата.

Отже, інформація про житло працівника дипломатичної служби на території іноземної держави (будинок, квартиру тощо) підлягає декларуванню як таке, яке перебуває у дипломата на праві користування.

Якщо місцем фактичного  проживання працівника дипломатичної служби є закордонна дипломатична установа України, то відображенню у 3 розділі «Об’єкти нерухомості» декларації підлягатиме інформація про приміщення (наприклад, апартаменти), в якому проживає дипломат. При цьому якщо відомості щодо площі житлового приміщення, яким користується дипломат, у декларанта відсутні і не можуть бути отримані з правовстановлюючих документів та/або відкритих джерел, у відповідному полі декларації можна обрати позначку «Не відомо».

88-2. Декларування модульних містечок, закладів освіти, охорони здоров’я, відпочинку, реабілітації тощо, де тимчасово проживають ВПО, інші громадяни, які покинули своє житло через війну?

13.11.2023 Чинна публікація

*Такі об’єкти не відображаються в розділі 3*«*Об’єкти нерухомості*»*декларації.*

Житлове приміщення в містечку зі збірних модулів (модульному містечку) не належить до об’єктів нерухомості (об’єктів нерухомого майна) (додатково див. відповідь на *запитання 77-2 цих Роз’яснень*).

Послуги із проживання чи розміщення, одержані безоплатно або за ціною, нижчою за мінімальну ринкову ціну, особами, які фактично проживають на тимчасово окупованих територіях України чи на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або особами, які були змушені залишити місце свого фактичного проживання внаслідок тимчасової окупації (загрози тимчасової окупації), ведення (загрози ведення) бойових дій не декларуються в силу Закону (пп. 4 п.п. 2-3, 2-4 Прикінцевих положень Закону).

88-3. Особливості декларування житла за кордоном в період дії воєнного стану

13.11.2023 Чинна публікація

Якщо суб’єкт декларування / член його сім’ї проживав в житлі (будинку, квартирі, кімнаті тощо) протягом не менше половини днів відповідного звітного періоду або станом на останній день звітного періоду (за умови, що право володіння або користування виникло у не менше ніж за 30 календарних днів, що передували останньому дню звітного періоду), відомості про таке житло підлягають відображенню у декларації.

Для декларування житла за кордоном, яким користувався суб’єкт декларування, продовжують діяти загальні правила, які викладені у відповідях на запитання 15, 58, 72, 79 цих Роз’яснень*.*

На період до припинення або скасування воєнного стану суб’єкт декларування має право зазначити в декларації відомості лише про країну та регіон або іншу адміністративно-територіальну одиницю найвищого рівня (за наявності) щодо 1 об’єкта нерухомості або 1 об’єкта незавершеного будівництва, за умов, якщо:

- такий об’єкт розташований за межами України та

- є / був місцем фактичного проживання члена сім’ї суб’єкта декларування  (п.  2-13 розділу XIII «Прикінцеві положення**»** Закону).

Суб’єкти декларування, які скористалися вищезазначеним правом, зобов’язані подати декларації за відповідні звітні періоди з усіма відомостями, визначеними ст. 46 Закону, не пізніше 90 днів з дня припинення або скасування воєнного стану (п. 2-14 розділу XIII «Прикінцеві положення**»** Закону).