**VІ. Об’єкти незавершеного будівництва**

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

13.11.2023 Чинна публікація

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:

13.11.2023 Чинна публікація

* будувався за кошти, витрачені в попередні роки,
* на початку звітного періоду був об’єктом незавершеного будівництва,
* в середині звітного 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 звітного періоду, повинні бути зазначені у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації.

Якщо будівництво об’єкта нерухомості завершилося у звітному 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?

13.11.2023 Чинна публікація

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?

13.11.2023 Чинна публікація

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. 4відповіді на *запитання 60 цих Роз’яснень*).

Однак особа може укласти договір щодо об’єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності або спеціального майнового права  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?

13.11.2023 Чинна публікація

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 на 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 довірителем (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 розміщуються 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» декларації 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» деклараці.

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

13.11.2023 Чинна публікація

Об’єкт незавершеного будівництва, інвестиція в який оформлена попереднім договором, у розділі 4 «Об’єкти незавершеного будівництва» декларації не зазначається. 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.

Однак якщо разовий видаток суб’єкта декларування за попереднім договором перевищив 50 ПМ, то у розділі 14 «Видатки та правочини суб’єкта декларування» декларації слід відобразити відомості про такий видаток та правочин, який його спричинив – попередній договір.

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 (незважаючи на те, що фактично ними вже користується забудовник) та мають бути відображені у розділі 12 «Грошові активи» декларації. При цьому відомості у розділі 14 «Видатки та правочини суб’єкта декларування» декларації не зазначаються, оскільки право власності на грошові кошти у суб’єкта декларування не припиняється.

Про **забезпечувальний характер платежу за попереднім договором** свідчить умова договору, якою передбачено повернення такого платежу суб’єкту декларування / члену його сім’ї до укладання ним основного договору.

95. Декларування цінних паперів, набутих внаслідок купівлі об’єкта незавершеного будівництва

13.11.2023 Чинна публікація

Якщо при набутті права на об’єкт незавершеного будівництва особа набула цінні папери наприклад інвестиційний сертифікат, вексель тощо (відповідно до законодавства, яке регулює обіг цінних паперів в Україні; на її ім’я було відкрито рахунок у цінних паперах в одній із депозитарних установ), то у декларації зазначаються відомості про:

* набуті цінні папери – у розділі 7 «Цінні папери» декларації,
* об’єкт незавершеного будівництва – у розділі 4 «Об’єкти незавершеного будівництва» декларації,
* видаток, здійснений на виконання відповідного правочину – у розділі 14 «Видатки та правочини суб’єкта декларування» декларації (якщо його розмір перевищив 50 ПМ та був здійснений суб’єктом декларування).

Якщо право на об’єкт незавершеного будівництва набуто на підставі форвардного контракту (деривативу), то у декларації зазначаються відомості про об’єкт незавершеного будівництва – у розділі 4 «Об’єкти незавершеного будівництва» декларації. У розділі 7 «Цінні папери» декларації відомості про такий дериватив не зазначаються, оскільки він не є цінним папером, а є контрактом (перелік деривативних цінних паперів визначений у п. 4 ч. 7 ст. 8 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»).

96. Як декларувати об’єкт, який перебуває у стадії перебудови? Об’єкт, який будується на земельній ділянці, де вже стоїть / стояв будинок (зі знесенням або без знесення попереднього)?

13.11.2023 Чинна публікація

У декларації вказується актуальна інформація про об’єкт нерухомості (житловий будинок, квартира, офіс, садовий (дачний) будинок, гараж тощо), який станом на кінець звітного періоду:

* перебуває на праві власності у суб’єкта декларування та/або члена його сім’ї,
* уведений в експлуатацію,
* 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 такі ситуації:

**Приклад 1**

Суб’єкт декларування та/або член його сім’ї розпочав перебудову будинку, яка не спричинила (або не спричинить – якщо така перебудова не була завершена на кінець звітного періоду) необхідності реєстрації об’єкта нерухомого майна як нового.

У такому разі у декларації вказується інформація про відповідний об’єкт, який належить суб’єкту декларування та/або члену його сім’ї на праві власності (у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації), і не відображається відповідне незавершене будівництво, у тому числі якщо така перебудова на кінець звітного періоду не була завершена.

**Приклад 2**

Суб’єкт декларування та/або член його сім’ї розпочав перебудову будинку шляхом його знищення (знесення) або поділу, об’єднання з іншим об’єктом нерухомого майна чи виділення з нього частки, результатом якої стало створення, введення в експлуатацію та державна реєстрація станом на кінець звітного періоду нового об’єкта (об’єктів) нерухомого майна.

У такому разі суб’єкт декларування вказує інформацію щодо нового (нових) об’єкта (об’єктів) нерухомого майна, які належать йому, члену його сім’ї на праві власності, у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації.

Якщо ж новий об’єкт на кінець звітного періоду не був зареєстрований, суб’єкту декларування слід відобразити інформацію щодо об’єкта, дані про який містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації, а інформацію щодо нового (нових) об’єкта (об’єктів) нерухомого майна – у розділі 4 «Об’єкти незавершеного будівництва» декларації.

**Приклад 3**

Суб’єкт декларування та/або член його сім’ї знищив (зніс) об’єкт нерухомого майна з подальшим скасуванням реєстраційного номера цього об’єкта. Побудова нового об’єкта (об’єктів) нерухомого майна не була завершена на кінець звітного періоду.

У такому разі суб’єкту декларування слід відобразити інформацію лише у розділі 4 «Об’єкти незавершеного будівництва» декларації.

Якщо ж після знищення (знесення) об’єкта нерухомого майна його реєстраційний номер не скасовувався, суб’єкту декларування слід відобразити інформацію щодо об’єкта, дані про який містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації, а інформацію щодо нового об’єкта (об’єктів) нерухомого майна – у розділі 4 «Об’єкти незавершеного будівництва» декларації.

**Приклад 4**

Суб’єкт декларування та/або член його сім’ї розпочав будівництво нового об’єкта на земельній ділянці, де вже розташований інший об’єкт нерухомого майна, який належить йому та/або члену його сім’ї. Новий об’єкт після завершення будівництва слід буде зареєструвати як окремий об’єкт.

У такому випадку слід зазначати інформацію про зареєстрований об’єкт нерухомого майна, який належить суб’єкту декларування та/або члену його сім’ї на праві власності, – у розділі 3 «Об’єкти нерухомості» декларації, а про недобудований об’єкт – у розділі 4 «Об’єкти незавершеного будівництва» декларації.