****

**НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ**

**ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ**

Щодо оцінки майна після введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості

Відповідно до статті 3 Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” № 2658-ІІІ від 12.07.2001 року із змінами, оцінка майна, майнових прав (далі - оцінка майна) - це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Відповідно до підпункту 1.11 пункту 1 глави 2 розділу ІІ Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5, **під час проведення операцій з продажу (обміну)** фізичними особами об'єктів нерухомості у значеннях, наведених у [Податковому кодексі України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n7), а також в інших випадках, визначених законодавством України, нотаріус посвідчує відповідний договір **за наявності**[**оцін**](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12?find=1&text=%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD#w1_4)**очної вартості такого нерухомого майна**, яка визначена суб'єктом [оцін](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12?find=1&text=%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD#w1_5)очної діяльності - суб'єктом господарювання приватної форми власності, виключним видом діяльності якого є [оцін](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12?find=1&text=%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD#w1_6)ка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов’язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (у тому числі правочинів, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації), який отримав сертифікат суб’єкта [оцін](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12?find=1&text=%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD#w1_7)очної діяльності за напрямом [оцін](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12?find=1&text=%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD#w1_8)ки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов’язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, та інформація про якого включена до Державного реєстру [оцін](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12?find=1&text=%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD#w1_9)ювачів та суб’єктів [оцін](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12?find=1&text=%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD#w1_10)очної діяльності за напрямом [оцін](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12?find=1&text=%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD#w1_11)ки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов’язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

Пунктом[172](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17?find=1&text=172#w1_7)**.**3 статті 172 Податкового кодексу України встановлено, що дохід від продажу об’єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але **не нижче оціночної вартості** такого об’єкта, **розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, АБО не нижче ринкової вартості такого об’єкта, визначеної суб’єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку**.

Єдина база даних звітів про оцінку (далі - Єдина база) - державна автоматизована інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних, програмне забезпечення, модуль електронного визначення оціночної вартості, сервіс послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об’єкта нерухомості.

Фонд державного майна України є держателем, розпорядником та адміністратором Єдиної бази, а також власником всієї інформації, що міститься в ній.

Інформація Єдиної бази про об’єкт нерухомості та його вартість, у тому числі звіти про оцінку, автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України в режимі реального часу (крім інформації з обмеженим доступом). До такої інформації забезпечується відкритий, прямий неавторизований доступ з можливістю завантаження у форматі відкритих даних.

Порядок ведення Єдиної бази затверджується Фондом державного майна України за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики.

Визначення оціночної вартості об’єкта нерухомості здійснюється автоматично, на підставі даних про об’єкт нерухомості, внесених до Єдиної бази **будь-якою особою** за допомогою мережі Інтернет, що підтверджуються офіційними документами на такий об’єкт. Перелік даних, які вносяться особою до Єдиної бази з метою визначення оціночної вартості об’єкта нерухомості, затверджується Фондом державного майна України. Відповідно до пункту 7 розділу ІІ Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого Наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 12 січня 2021 року № 24) (далі - Порядок), доступ до Єдиної бази фізичним та юридичним особам, на запит яких формується електронна довідка про оціночну вартість об’єкта нерухомості, надається через сервіс електронного визначення оціночної вартості шляхом реєстрації, авторизації (ідентифікації) з використанням кваліфікованого електронного підпису чи печатки або удосконаленого електронного підпису чи печатки, які базуються на кваліфікованих сертифікатах відкритих ключів.

Відповідно до пункту 1 розділу ІІІ Порядку електронне визначення оціночної вартості об’єкта нерухомості, розраховане Модулем Єдиної бази здійснюється **на запити фізичних або юридичних осіб** у випадках, визначених Податковим кодексом України. Слід звернути увагу на те, що згідно з пунктом 4 розділу ІІ Порядку **фізичні та юридичні особи, на запит яких формується електронна довідка про оціночну вартість об’єкта нерухомості, зобов’язані вносити до Єдиної бази достовірні дані про об’єкт нерухомості, які відомі або стали відомі про такий об’єкт на дату формування довідки**.

**За результатом визначення оціночної вартості об’єкта нерухомості Єдиною базою формується Довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера**.

Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об’єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб’єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об’єкта.

Внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази здійснюється суб’єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі звіту про оцінку, **електронна версія якого зберігається в Єдиній базі**. Перелік даних про об’єкт нерухомості зі звіту про оцінку, які вносяться суб’єктом оціночної діяльності (оцінювачем) до Єдиної бази з метою реєстрації звіту у Єдиній базі, затверджується Фондом державного майна України. Звіти про оцінку реєструються в Єдиній базі суб’єктами оціночної діяльності (оцінювачами) виключно з використанням кваліфікованого електронного підпису оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку.

Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою **за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об’єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об’єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі**. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об’єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України.

У разі якщо визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об’єкта нерухомості виходить за межі допустимого 25-відсоткового цінового діапазону, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту. У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку, або суб’єкт оціночної діяльності (оцінювач) має право протягом п’яти робочих днів з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення **рецензування** звіту про оцінку відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність". Фонд державного майна України розглядає таку заяву не більше п’яти робочих днів з моменту отримання та приймає відповідне рішення. Зазначене рішення не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом державного майна України в Єдиній базі. Звіт про оцінку за результатами рецензування підлягає реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови прийняття такого рішення.

Доступ, внесення, перевірка інформації до/з Єдиної бази здійснюються **безоплатно**. Формування електронних довідок про оціночну вартість об’єкта нерухомості здійснюється **безоплатно**.

Довідка про оціночну вартість об’єкта нерухомості за результатами електронного визначення оціночної вартості **є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою**.

Звіт про оцінку, не зареєстрований у Єдиній базі, без присвоєного унікального реєстраційного номера відповідно до вимог статті 172 Податкового кодексу України або **з дати реєстрації якого минуло більше шести місяців, для цілей оподаткування не застосовується**. Єдина база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку, якщо з дати звіту про оцінку (або у разі здійснення рецензування звіту про оцінку - з дати завершення такого рецензування) минуло більше п’яти робочих днів.

Відповідно до пункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України, пункту 1 розділу VI Порядку під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, а також щодо договорів дарування, видачі свідоцтв про право на спадщину (**крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою**), інших правочинів, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість, дохід за якими підлягає оподаткуванню, **нотаріус:**

**перевіряє в Єдиній базі зміст електронної довідки** **про оціночну вартість об'єкта нерухомості на достовірність даних про об'єкт нерухомості, унікальний реєстраційний номер та дату формування цієї довідки**  *або*

**реєстрацію звіту про оцінку в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, а також звіряє інформацію про суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази**.

З цією метою нотаріус повинен **зареєструватися, авторизуватися та ідентифікуватися** в Єдиній базі з використанням кваліфікованого електронного підпису. З метою перевірки правових підстав на здійснення нотаріусом професійної діяльності його прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) та номер свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю звіряється з даними Єдиного реєстру нотаріусів під час реєстрації, авторизації, ідентифікації нотаріуса в Єдиній базі та під час перевірки реєстрації електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або звіту про оцінку в Єдиній базі.

**Доступ нотаріуса до Єдиної бази** для перевірки факту формування Єдиною базою довідки про оціночну вартість об’єкта нерухомості чи реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та присвоєння йому унікального реєстраційного номера, а також для внесення до Єдиної бази інформації про ціну об’єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується, **є безоплатним**.

Відповідно до пункту 172.4 статті 172 Податкового кодексу України, пункту 1 розділу VI Порядку **під час проведення операцій з продажу (обміну) об’єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності електронної довідки про оціночну вартість такого об’єкта нерухомості або звіту про оцінку**, зареєстрованого відповідно до законодавства, та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору і **вносить до Єдиної бази інформацію про ціну договору купівлі-продажу (обміну), що ним посвідчується**.

Відповідно до пункту 172.8 статті 172 Податкового кодексу України для цілей цієї статті **під продажем розуміється будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування**.

09 березня 2021 року набрав чинності наказ Фонду державного майна України від 12 січня 2021 року № 24 «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку». Відповідно до пункту 4 наказу він застосовується з дати оприлюднення на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України повідомлення про прийняття Фондом державного майна України рішення про введення в експлуатацію єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об’єкта нерухомості.

Відповідно до повідомлення, розміщеного на офіційному веб-сайті ФДМУ, наказ Фонду державного майна України від 12 січня 2021 року № 24 «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» **застосовується з 29 червня 2021 року** у зв’язку з введенням в експлуатацію єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об’єкта нерухомості відповідно до наказу Фонду державного майна України від 25 червня 2021 року № 1097.

Згідно з пунктом 1 розділу І Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку (далі - Порядок) цей Порядок визначає механізм ведення Фондом державного майна України Єдиної бази даних звітів про оцінку, формування електронних довідок про оціночну вартість об’єкта нерухомості та реєстрації звітів про оцінку майна, складених суб’єктами оціночної діяльності (оцінювачами) для цілей обчислення доходу платника податку - фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна, а також доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), доходу, отриманого за іншими правочинами, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість, дохід за якими підлягає оподаткуванню у випадках, передбачених Податковим кодексом України.

Таким чином, з 29 червня 2021 року нотаріуси для посвідчення правочинів мають право приймати як електронні довідки про оціночну вартість об’єкта нерухомості, так і звіти про оцінку. При цьому якщо нотаріусу для посвідчення правочину надається звіт про оцінку, то відповідно до діючого законодавства на нотаріусів не покладено обов’язку відстежувати чи отримувалася до його складання електронна довідка про оціночну вартість.

**Для здійснення перевірки змісту наданої довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості нотаріус** **ідентифікує таку довідку за унікальним реєстраційним номером та звіряє інформацію з електронної довідки про оціночну вартість з відповідними полями Єдиної бази,** в тому числі на відповідність даних про оціночну вартість об'єкта нерухомості. З метою перевірки достовірності даних про об'єкт нерухомості нотаріус перевіряє обов'язкові дані, які внесені особою до Єдиної бази про об'єкт нерухомості, на відповідність даним з офіційних документів на такий об'єкт.

Для здійснення перевірки реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі нотаріус ідентифікує звіт про оцінку за унікальним реєстраційним номером, який міститься в довідці про внесення інформації зі звіту про оцінку до Єдиної бази, яка є додатком до звіту про оцінку, звіряє такий звіт за ідентифікуючими ознаками майна, в тому числі ринковою вартістю нерухомості, визначеною у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази. Ідентифікуючі ознаки майна визначені додатками 4-11 до Порядку та є відомостями про об’єкт нерухомого майна, які у випадку складення звіту про оцінку суб’єктом оціночної діяльності вносяться до Інформації зі звіту про оцінку щодо відповідного об’єкта нерухомості.

Ідентифікуючі ознаки майна, внесені оцінювачами згідно з додатками 4-11 до Порядку, перевіряються на відповідність даним, зазначеним в офіційних документах на такий об’єкт. Також нотаріус звіряє інформацію про суб’єкта оціночної діяльності та оцінювача, які склали звіт про оцінку, з даними Єдиної бази.

**Дані про об’єкт оцінки, що містяться в електронній довідці нотаріус перевіряє згідно даних, які містяться в документах, наданих для вчинення нотаріальної дії. Витребування додаткових документів від учасників правочину законодавством не передбачено.**

**За результатом перевірки реєстрації електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості нотаріус вносить до Єдиної бази інформацію про ціну об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу (обміну), що ним посвідчується, та роздруковує витяг з Єдиної бази даних звітів про оцінку про реєстрацію електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, який долучається до нотаріальної справи.**

**За результатом перевірки реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі нотаріус вносить до Єдиної бази інформацію про ціну об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу (обміну), що ним посвідчується, та роздруковує витяг з Єдиної бази даних звітів про оцінку про реєстрацію звіту про оцінку майна, та висновок про вартість майна, які долучаються до нотаріальної справи.**

**На внесені дані до Єдиної бази нотаріусом накладається його кваліфікований електронний підпис.**

З урахуванням положень абзаца третього пункту 174.8 статті 174 Податкового кодексу України *про те, що у випадках отримання доходів у вигляді об’єктів спадщини/дарунків, які оподатковуються за ставкою відмінною від нульової, об’єктом оподаткування є оціночна вартість або ринкова вартість таких об’єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до пункту 172.3 статті 172 цього Кодексу,* а також пункту 172.8 статті 172 Податкового кодексу України, *відповідно до якого для цілей цієї статті під продажем розуміється будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування,* **вимоги пункту 172.4 статті 172 Податкового кодексу України щодо внесення до Єдиної бази інформації про ціну договору не поширюються на випадки спадкування та дарування**.

Отже, враховуючи вищенаведене, під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) об’єктів нерухомості, а також договорів дарування, видачі свідоцтв про право на спадщину (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), інших правочинів, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість, дохід за якими підлягає оподаткуванню, нотаріус:

1. Отримує від особи, яка звертається за посвідченням відповідного правочину, **електронну довідку про оціночну вартість об'єкта нерухомості** або **звіт про оцінку** виготовлений суб’єктом оціночної діяльності та зареєстрований у Єдиній базі. Така довідка може бути отримана будь-якою фізичною або юридичною особою за умови її автентифікації, яка здійснюється з використанням кваліфікованих електронних довірчих послуг.
2. Здійснює перевірку такої Довідки або Звіту у Єдиній базі за унікальним реєстраційним номером (як нотаріус) за умови, що від дати формування Довідки Єдиною базою минуло не більше 30 календарних днів,а з дати реєстрації в Єдиній базі Звіту суб’єкта оціночної діяльності минуло не більше 6 місяців.

Перевіряється:

* зміст електронної довідки про оціночну вартість об’єкта нерухомості на достовірність даних про об’єкт нерухомості (згідно даних, які містяться в документах, наданих для вчинення нотаріальної дії), унікальний реєстраційний номер та дату формування цієї довідки;

або

* дата реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, а також звіряється інформація про суб’єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об’єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази.
1. Вносить до Єдиної бази інформацію про ціну об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу (обміну), що ним посвідчується, крім випадків дарування та спадкування об’єктів нерухомого майна, які оподатковуються за нульовою ставкою.
2. Роздруковує витяг з Єдиної бази даних звітів про оцінку про реєстрацію електронної довідки про оціночну вартість об’єкта нерухомості або витяг з Єдиної бази даних звітів про оцінку про реєстрацію звіту про оцінку майна, який разом з копією висновку про вартість майна (у разі перевірки звіту про оцінку майна) долучається до нотаріальної справи.

 **Щодо перевірки звітів про оцінку майна, зареєстрованих в Єдиній базі даних звітів про оцінку до 29 червня 2021 року та дата оцінки яких не перевищує шести місяців,** на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України розміщено повідомлення для нотаріусів з яким можна ознайомитися за наступним посиланням: <http://www.spfu.gov.ua/ua/news/7723.html>

**09 липня 2021 року**

**Комісія з аналітично-методичного**

**забезпечення нотаріальної діяльності НПУ**

**Відділ методичного забезпечення та інформаційно-**

**аналітичної роботи НПУ**