

РОЗ'ЯСНЕННЯ

Керуючись пунктом 5 частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», Порядком ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженим наказом Фонду від 17.05.2018 р. № 658, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 05.06.2018 р. за № 677/32129, Фонд державного майна України надає таке роз'яснення.

Відповідно до пункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України, зміни до якого набули чинності з 01.01.2018 р., дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону, та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку. Єдина база даних звітів про оцінку - інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних та модуль електронного визначення оціночної вартості (з метою перевірки вартості об'єктів оподаткування, внесеної суб'єктом оціночної діяльності). Єдина база даних звітів про оцінку здійснює моніторинг звіту про оцінку на предмет відсутності порушень при його складанні та у разі його повноти, правильності та відповідності, у тому числі відповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам, реєструє звіт про оцінку з присвоєнням йому унікального номера.

Звіт про оцінку, не зареєстрований у єдиній базі даних звітів про оцінку, без присвоєного унікального номера відповідно до вимог цієї статті є недійсним. Під час посвідчення правочинів, для яких законодавством України передбачено отримання нотаріусом звіту про оцінку, нотаріус перевіряє реєстрацію такого звіту в єдиній базі даних звітів про оцінку та наявність присвоєного йому унікального номера.

Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку затверджується Фондом державного майна України (абзац третій пункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України). Наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 р. № 658 «Про затвердження порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» було затверджено Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку та визнано таким, що втратив чинність, діючий раніше Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затверджений наказом Фонду державного майна України від 10.06.2013 р. № 795. Пунктом 5 наказу Фонду державного майна України від 17.05.2018 р. № 658 «Про затвердження порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» встановлено: цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування та 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 подібного до об'єкта оцінки майна та рішення щодо авторизації електронного майданчика.

З 18.07.2018 р. на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України було оприлюднено повідомлення про прийняття Фондом державного майна України рішення про введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна та рішення щодо авторизації електронного майданчика. Таким чином, починаючи з 18.07.2018 р. застосовується Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затверджений наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 р. № 658, відповідно до положень якого здійснюється, зокрема, реєстрація звітів про оцінку майна та перевірка реєстрації звітів про оцінку нотаріусами, а також посадовими особами, у присутності яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки) транспортних засобів, суб'єктами господарювання, які надають послуги з укладення біржових угод або беруть участь в їх укладенні. Разом з цим, відповідно до підпункту 2 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (зі змінами), строк дії звіту про оцінку, що не може перевищувати шість місяців з дати оцінки, зазначається в такому звіті. Звіт про оцінку є дійсним за умови включення інформації з нього до єдиної бази даних звітів про оцінку. ...

З огляду на вищевикладене, слід враховувати наступне:

1) враховуючи положення підпункту 2 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна», звіти про оцінку, які були зареєстровані до 18.07.2018 року включно в Єдиній базі даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, ведення якої здійснювалося відповідно до положень наказу Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 795, є дійсними впродовж зазначеного в них строку дії, який не може перевищувати шести місяців від дати оцінки зазначеної в звіті про оцінку;

2) звіти про оцінку, зареєстровані (опубліковані) до 18.07.2018 включно в Єдиній базі даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, та які були використані замовниками оцінки при укладенні правочинів до 18.07.2018 року включно, не потребують вчинення додаткових дій;

3) невикористані для укладення правочинів звіти про оцінку, строк дії яких не закінчився та які були зареєстровані до 18.07.2018 року включно в Єдиній базі даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до

законодавства, – підлягають безкоштовній перереєстрації суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель у Єдиній базі даних звітів про оцінку відповідно до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 р. № 658, з метою забезпечення подальшої перевірки їх реєстрації нотаріусами, а також посадовими особами, у присутності яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки) транспортних засобів, суб'єктами господарювання, які надають послуги з укладення біржових угод або беруть участь в їх укладенні;

4) враховуючи те, що останнім часом склалася практика дій, коли в Єдину базу даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, вносилися завідомо неправдива інформація з імітованих звітів про оцінку для їх використання у майбутньому періоді та уникнення процедури перевірки оціночної вартості об'єкта оцінки Модулем електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна, - в разі виявлення таких фактів (інформації з імітованих звітів про оцінку), відповідна інформація буде передана до правоохоронних органів для вжиття заходів за ознаками злочинів, передбачених статтями 190 «Шахрайство», 358 «Підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів», 365-2 «Зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги», 366 «Службове підроблення», 384 «Введення в оману суду або іншого уповноваженого органу» Кримінального кодексу України.

5) Єдина база даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, ведення якої здійснювалося відповідно до положень наказу Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 795, відключається в зв'язку з введенням в експлуатацію та застосуванням Єдиної бази даних звітів про оцінку, яка функціонує відповідно до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 р. № 658.

Перевірка перереєстрованих звітів про оцінку здійснюється нотаріусами, а також посадовими особами, у присутності яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки) транспортних засобів, суб'єктами господарювання, які надають послуги з укладення біржових угод або беруть участь в їх укладенні, відповідно до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 р. № 658.