

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**до проєкту наказу Фонду державного майна України**  
**«Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази**  
**даних звітів про оцінку»**

**1. Резюме**

Проєкт наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проєкт) розроблено з метою приведення положень Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року за № 677/32129 (зі змінами) (далі – Порядок № 658), у відповідність до вимог Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» від 05 грудня 2019 року № 354-IX.

**2. Проблема, яка потребує розв'язання**

Із набранням чинності основних положень Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» (далі - Закон) до статті 172 Податкового кодексу України (далі - ПКУ) вносяться суттєві зміни щодо визначення бази оподаткування під час посвідчення нотаріусом правочинів з продажу (обміну) об'єкта нерухомості фізичною особою.

З 01 липня 2020 року(дати набрання чинності основних положень Закону) дохід від продажу об'єкта нерухомості визначатиметься виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства, та зазначеної у звіті про оцінку майна, зареєстрованому в єдиній базі даних звітів про оцінку (далі – Єдина база).

З метою визначення доходу від продажу (обміну) об'єкта нерухомості будь-яка особа може самостійно визначити оціночну вартість нерухомості. Визначення оціночної вартості здійснюється автоматично, на підставі даних про об'єкт нерухомості внесених до Єдиної бази за допомогою мережі Інтернет. 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. З цією метою суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) складає звіт про оцінку майна та реєструє його в Єдиній базі. 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 в Єдиній базі. У разі відмови Єдиної бази від реєстрації звіту про оцінку суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) або особа, яка використовує звіт про оцінку має право звернутися до Фонду із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку.

Під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) нерухомості нотаріус перевіряє зміст електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або реєстрацію звіту по оцінку в Єдиній базі та наявність присвоєного унікального реєстраційного номера.

На сьогодні визначення бази оподаткування під час посвідчення нотаріусом правочинів з продажу (обміну) об'єкта нерухомості фізичною особою здійснюється відповідно до пункту 172.3 статті 172 ПКУ та Порядку № 658. За встановленою Порядком № 658 процедурою суб'єкти оціночної діяльності вносять інформацію зі звіту про оцінку майна до Єдиної бази, а нотаріуси або особи, які вчиняють дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, здійснюють перевірку реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі, наявності присвоєння звіту про оцінку унікального номера шляхом звіряння інформації з отриманого ними звіту про оцінку у паперовій формі з відображеною у відповідних полях Єдиної бази інформацією про об'єкт оцінки (в тому числі інформацією про оціночну вартість) через сервіс внесення інформації.

Врегулювання питання, направлене на забезпечення приведення нормативно-правового акту Фонду, який забезпечує порядок ведення Єдиної бази у відповідність до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна».

### **3. Суть проекту акта**

Запропонована процедура визначення бази оподаткування під час посвідчення нотаріусом правочинів з продажу (обміну) об'єкта нерухомості запроваджує новий альтернативний спосіб оцінки об'єктів нерухомості через автоматичне визначення оціночної вартості нерухомості модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази та формування електронної довідки.

Такі зміни сприятимуть спрощенню визначення бази оподаткування під час посвідчення нотаріусом правочинів з продажу (обміну) об'єкта нерухомості, підвищенню доступності послуг з визначення вартості нерухомості у випадках, передбачених статтею 172 ПКУ, а також забезпечення ефективного контролю Фондом за дотриманням суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) вимог нормативно-правових актів під час складання звітів про оцінку.

Досягнення мети можливе шляхом:

забезпечення прямого, безоплатного та безперешкодного доступу до Єдиної бази будь-яких осіб для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості та отримання електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості;

забезпечення прямого, безоплатного та безперешкодного доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам) для внесення інформації зі звітів про оцінку та реєстрації таких звітів в Єдиній базі;

запровадження дієвого механізму контролю за дотриманням суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) вимог нормативно-правових актів з оцінки майна та оціночної діяльності під час складання звітів про оцінку та внесення інформації з них до Єдиної бази;

оптимізації процедури рецензування звітів про оцінку, що складаються суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами);

встановлення строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного для цілей, визначених статтею 172 ПКУ;

запровадження ефективних заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), щодо яких встановлено факт порушення вимог нормативно-правових актів з оцінки майна та оціночної діяльності під час складання звітів про оцінку та внесення інформації з них до Єдиної бази.

#### **4. Вплив на бюджет**

Реалізація Проєкту не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

#### **5. Позиція заінтересованих сторін**

Проєкт не потребує залучення до його опрацювання уповноважених представників від всеукраїнських профспілок, їх об'єднань, всеукраїнських об'єднань організацій роботодавців України чи відповідних органів місцевого самоврядування, а також всеукраїнських громадських організацій інвалідів, їх спілок.

Проєкт не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Проєкт відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 року № 996, потребує проведення консультацій з громадськістю. З цією метою Проєкт включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2020 рік, що затверджений наказом Фонду державного майна України від 28.12.2019 № 1573 (зі змінами) (п.13).

Проєкт розміщений на офіційному сайті Фонду з метою забезпечення інформування громадськості та одержання зауважень і пропозицій.

#### **6. Прогноз впливу.**

Проєкт матиме позитивний вплив на інтереси окремих верств (груп) населення, об'єднаних спільними інтересами, суб'єктів господарювання тощо в частині спрощення визначенню бази оподаткування під час посвідчення нотаріусом правочинів з продажу (обміну) об'єкта нерухомості. Проєкт не стосується питання розвитку адміністративно-територіальних одиниць і не впливає на регіональний розвиток. Проєкт не стосується функціонування місцевого самоврядування, не зачіпає прав та інтересів територіальних громад. Проєкт не стосується прав та обов'язків громадян. Реалізація Проєкту не має

впливу на ринок праці. Проект не є документом державного планування, підготовленим з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку».

### **7. Позиція заінтересованих органів.**

Проект буде направлено для погодження таким заінтересованим органам: Міністерству фінансів України, Державній податковій службі України, Міністерству розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру, Міністерству цифрової трансформації України, а також Державній службі спеціального зв'язку та захисту інформації України.

Відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Проект буде направлено на погодження до Державної регуляторної служби України.

Відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 12 квітня 2005 року № 34/5 «Про вдосконалення порядку державної реєстрації нормативно-правових актів в органах юстиції та скасування рішення про державну реєстрацію нормативно-правових актів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12 квітня 2005 року за № 381/10661 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 26 березня 2020 року № 1207/5), Проект буде направлено до Міністерства юстиції України для забезпечення державної реєстрації.

### **8. Ризики та обмеження**

Проект не містить положень, які мають ознаки дискримінації.

У Проекті відсутні положення, які порушують принцип забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, тому проведення оцінки гендерного впливу Проект не потребує.

У Проекті відсутні правила та процедури, що відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

### **9. Підстава розроблення проекту акта**

Проект розроблено на виконання Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна», від 05.12.2019 № 354-IX.

**Голова Фонду**

**Дмитро СЕННИЧЕНКО**

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 р.