

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та
об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)»

1. Мета

Проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» (далі – Проєкт) розроблено відповідно до пунктів 172.3 та 172.11 статті 172 Податкового кодексу України, статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (зі змінами) (далі – Порядок № 658), з метою впорядкування діяльності єдиної бази даних звітів про оцінку.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Статтею 172 Податкового кодексу України (ПКУ) визначений порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна фізичними особами.

Законом України від 05 грудня 2019 року № 354-ІХ «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) були внесені суттєві зміни до статті 172 ПКУ в частині порядку 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 яким підлягає оподаткуванню у випадках, передбачених ПКУ.

Відповідно до 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 даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), 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.

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. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України. 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.

Електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), здійснюється модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), який є складовою Єдиної бази. Модуль автоматично застосовується Єдиною базою під час розрахунку оціночної вартості об'єкта оцінки для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та перевірки подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки) під час реєстрації звіту про оцінку.

Врегулювання питання спрямоване на визначення порядку роботи Модуля, а також алгоритмів, які використовує Модуль у своїй роботі.

3. Основні положення проєкту акта

Запропонована Законом процедура визначення бази оподаткування під час посвідчення нотаріусом правочинів з продажу (обміну) об'єкта нерухомості запроваджує, як зазначено вище, дворівневий спосіб визначення бази оподаткування.

Така автоматизація роботи Єдиної бази передбачає встановлення механізму роботи Модуля, який забезпечує:

встановлення Єдиною базою подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки);

формування та зберігання індикатора вартості майна подібного до об'єкта оцінки за відповідний період, місцем розташування, характеристиками;

розрахунок електронного визначення оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про

оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку;

здійснення моніторингу звіту про оцінку на предмет відсутності порушень під час його складання та його своєчасності, повноти, правильності й відповідності ринкової вартості об'єкта оцінки діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості.

Для забезпечення роботи Єдиної бази Модуль використовує алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості та загальні алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості.

Таким чином, Проектом визначається механізм роботи Модуля, а також наводиться опис алгоритмів, які застосовуються Модулем.

4. Правові аспекти

Проект розроблено з метою приведення положень Порядку № 658 у відповідність до вимог Закону України від 05 грудня 2019 року № 354-IX «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».

Крім того, у відповідній сфері суспільних відносин діють інші нормативно-правові акти: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закон України «Про оцінку земель», Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, Положення про порядок роботи Експертизної комісії, затверджене наказом Фонду державного майна України від 13 листопада 2002 року № 1997, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 28 листопада 2002 року за № 925/7213 (із змінами), Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв, затверджене наказом Фонду державного майна України від 31 жовтня 2011 року № 1585/1, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 листопада 2011 року за № 1351/20089 (із змінами), Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, затверджений наказом Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 796, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 року за № 937/23469 (із змінами), Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 941.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

6. Позиція заінтересованих сторін

Проєкт не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку та не стосується соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю і сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Проєкт стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та потребує висновку Міністерства цифрової трансформації України.

Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а також згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики» Проєкт включено до орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2023 рік, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 30.12.2022 № 1688 (зі змінами).

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб Проєкт разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу було розміщено на офіційному вебсайті Фонду. Таким чином, Фонд вжив вичерпних заходів для оприлюднення Проєкту з метою забезпечення широкого громадського обговорення.

7. Оцінка відповідності

Наказ не містить положень, що:
стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;
стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;
впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;
містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;
створюють підстави для дискримінації.

Наказ не потребує проведення громадської антикорупційної, громадської антидискримінаційної та громадської гендерно-правової експертизи.

8. Прогноз результатів

За предметом правового регулювання Проєкт не матиме впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.

Прийняття положень, передбачених Проєктом, забезпечить встановлення механізму роботи Модуля, а також алгоритмів, які ним використовуються для визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), під час автоматичного формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку.

**Голова Фонду
державного майна України**

Рустем УМСРОВ

« ____ » _____ 2023 року