

Щодо нових правил роботи Єдиної бази даних звітів про оцінку

Набув чинності від наказ Фонду державного майна України від 06.07.2026 № 1422 (далі – Наказ № 1422), яким викладено у новій редакції Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затверджений наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658 (далі – Порядок).

Фонд державного майна України звертає увагу користувачів Єдиної бази на **ПОЕТАПНИЙ ПОРЯДОК ЗАСТОСУВАННЯ** норм Наказу № 1422.

1. Норми, що застосовуються з дня офіційного опублікування наказу № 1422:

- пункт 2 розділу II Порядку – щодо виконання функцій Фонду державного майна України як держателя та розпорядника Єдиної бази;
- пункт 5 розділу II Порядку – щодо обов’язків суб’єктів оціночної діяльності (оцінювачів) під час їхньої роботи в Єдиній базі;
- пункт 5 розділу V Порядку – щодо забезпечення рецензування звіту про оцінку в разі відмови в його реєстрації в Єдиній базі;
- розділ VII Порядку – щодо прийняття Фондом державного майна України рішень про зупинення або відновлення доступу суб’єктів оціночної діяльності до Єдиної бази.

Всі інші положення Порядку почнуть застосовуватися з дати оприлюднення на офіційному вебсайті Фонду окремого повідомлення про введення в експлуатацію оновленого програмного забезпечення Єдиної бази. Переконливо просимо стежити за оновленнями у розділі новин: <https://www.spfu.gov.ua/ua/news/section/spf-estimate-news.html>.

2. Особливості оцінки майна на територіях можливих, активних бойових дій та тимчасово окупованих територіях

Наказом № 1422 визначено особливості роботи Єдиної бази щодо об’єктів нерухомості, розташованих на територіях, де ведуться або велися бойові дії (це стосується як територій активних, так і можливих бойових дій), або які є тимчасово окупованими рф (для яких не визначено дати завершення бойових дій чи окупації).

Враховуючи відсутність стабільного ринку нерухомості на зазначених територіях, алгоритм програмного забезпечення Єдиної бази часто не має інформаційної основи для здійснення розрахунків, тому формування електронних довідок про оціночну вартість об’єкта нерухомості та реєстрація звіту про оцінку може бути технічно неможливим. З огляду на це, підпунктом першим пункту 2 Наказу № 1422 встановлено, що автоматичне формування довідок та реєстрація звітів про оцінку в Єдиній базі для об’єктів на таких територіях не здійснюється.

Разом з тим, з метою недопущення обмеження майнових прав громадян та дотримання вимог статті 172 Податкового кодексу України, Фонд державного майна України роз’яснює порядок практичного застосування цих норм:

Пріоритет успішної реєстрації (штатний режим роботи системи): Завдяки динамічності ринку, на окремих територіях (зокрема, територіях можливих бойових дій) в Єдиній базі може акумулюватися достатня кількість співставних об’єктів порівняння. Якщо в такому випадку алгоритм успішно сформував електронну

довідку або зареєстрував звіт про оцінку (тобто документу системою автоматично присвоєно унікальний реєстраційний номер), такий документ є чинним та легітимним. Він підлягає використанню нотаріусами для посвідчення правочинів та оформлення спадщини на загальних підставах.

Застосування альтернативного механізму (у разі технічної відмови системи): Імперативна норма Наказу № 1422 щодо необхідності подання нотаріусу звіту про оцінку разом із позитивною рецензією вступає в дію як гарантований механізм захисту прав громадян саме у випадках відмови сервісу Єдиної бази у формуванні довідки чи реєстрації звіту щодо об'єктів на зазначених територіях. Це звільняє громадян від технічної залежності від алгоритмів програми та надає їм можливість скористатися правом розпоряджатися своїм нерухомим майном.

3. Як отримати рецензію у разі відмови системи?

Рецензування таких звітів забезпечується Фондом державного майна України на безоплатній основі. Оцінювач, який складав звіт, має надіслати на офіційну електронну адресу Фонду (info@spfu.gov.ua) такий пакет документів:

- звіт про оцінку в електронній формі, складений та підписаний усіма оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, та керівником суб'єкта оціночної діяльності (шляхом накладення КЕП з урахуванням вимог законодавства у сфері електронних довірчих послуг);
- скан-копію договору на проведення оцінки майна;
- заяву про забезпечення рецензування звіту про оцінку майна в довільній формі.

Фонд здійснює розгляд поданих документів та приймає відповідне рішення у строк, що не перевищує 5 робочих днів від дати їх подання. Після забезпечення рецензування звіт про оцінку та рецензія надсилаються на електронну адресу заявника.».