

ПРОЄКТ

Вноситься
Кабінетом Міністрів України

Ю. СВИРИДЕНКО

« »

2025 р.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких
законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про
оцінку

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

I. Внести до Податкового кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 13—17, ст. 112; 2020 р., № 13, ст. 70):

1) у статті 172:

пункт 172.3 викласти в такій редакції:

«172.3. Дохід від продажу об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості визначається на підставі ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче від оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче від 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 (за вибором платника податку).

Ведення Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) здійснюється Фондом державного майна України відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», в порядку, затвердженому Фондом державного майна України.

За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

За результатом визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта

нерухомості суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства, складається звіт про оцінку, який підлягає реєстрації в Єдиній базі.

Звіт про оцінку, не зареєстрований у Єдиній базі або з дати реєстрації якого минуло більше шести місяців, для цілей оподаткування не застосовується.

Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості за результатами електронного визначення оціночної вартості є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою. За формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості справляється плата у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, яка спрямовується до Державного бюджету України.

Доступ нотаріуса до Єдиної бази для перевірки факту формування Єдиною базою довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього 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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується, є безоплатним.

Під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) чи іншого відчуження об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості нотаріус перевіряє зміст електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості на достовірність даних про об'єкт нерухомості, унікальний реєстраційний номер та дату формування цієї довідки або реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, а також звіряє інформацію про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва / майбутній об'єкт нерухомості, суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази.

Доступ нотаріуса до Єдиної бази для перевірки факту формування Єдиною базою довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього 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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується, є безоплатним.

У разі обміну об'єкта нерухомості дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження об'єкта нерухомості, визначеного:

а) абзацом першим пункту 172.1 цієї статті, – не оподатковується;

б) пунктом 172.2 цієї статті, – оподатковується за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.»;

2) у статті 173:

пункт 173.1 викласти в такій редакції:

«173.1. Дохід платника податку від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна протягом звітного податкового року оподатковується за ставкою, визначеною в пункті 167.2 статті 167 цього Кодексу.

Дохід від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) визначається на підставі з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), не нижче від ринкової вартості такого об'єкта та звіту про оцінку майна, зареєстрованого в Єдиній базі.»;

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається на підставі з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче від середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче від його ринкової вартості та звіту про оцінку майна, зареєстрованого в Єдиній базі (за вибором платника податку).

Середньоринкова вартість легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів визначається щокварталу центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері економічного розвитку, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (для кожної марки, моделі таких транспортних засобів з урахуванням року випуску та пробігу, на підставі аналізу фактичних цін продажу відповідних транспортних засобів), і оприлюднюється на офіційному веб-сайті цього органу в режимі вільного доступу до 10 числа місяця, наступного за звітним кварталом.»;

Ринкова вартість об'єкта рухомого майна визначається суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), що визнані такими відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». За результатом визначення ринкової вартості об'єкта рухомого майна складається звіт про оцінку майна, який підлягає реєстрації в Єдиній базі, що ведеться Фондом державного майна України відповідно до статті 172 цього Кодексу та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні.»;

пункт 173.4 викласти в такій редакції:

«173.4. Під час проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому цією статтею:

нотаріус посвідчує відповідний договір купівлі-продажу (міни) об'єктів рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) за наявності звіту про оцінку майна, зареєстрованого в Єдиній базі, та документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни)

податку, обчисленого на підставі ціни, зазначеної в договорі, але не нижче від ринкової вартості такого об'єкта;

при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів відповідні договори посвідчуються нотаріусом за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого на підставі ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості таких транспортних засобів;

якщо при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів проводиться їх оцінка відповідно до закону, нотаріус посвідчує відповідні договори за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого на підставі ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче від ринкової вартості таких транспортних засобів, та звіту про оцінку транспортних засобів, зареєстрованого в Єдиній базі.

Нотаріус щомісяця в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку, подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію, в якій зазначає відомості про посвідчені ним протягом звітного місяця договори купівлі-продажу (міни) між фізичними особами, включаючи інформацію, яку передбачає податковий розрахунок, подання якого передбачено підпунктом «б» пункту 176.2 статті 176 цього Кодексу, в тому числі ціну (вартість) таких договорів та суму сплаченого податку у розрізі кожного договору;

суб'єкт господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні за наявності ринкової вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, щомісяця в порядку, встановленому цим розділом, подає до контролюючого органу податковий розрахунок, подання якого передбачено підпунктом «б» пункту 176.2 статті 176 цього Кодексу, в якому зазначає інформацію про такі угоди, включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку.

Суб'єкт господарювання, що діє на користь продавця, зокрема за договорами комісії, доручення та агентськими договорами, надає послуги з укладення договорів купівлі-продажу (міни) щодо:

об'єктів рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) за наявності звіту про оцінку відповідного об'єкта майна, який зареєстрований в Єдиній базі, та документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого на підставі ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче від ринкової вартості цього об'єкта;

легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни),

але не нижче від середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу;

легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів, стосовно яких проводилась оцінка відповідно до закону, за наявності звіту про оцінку відповідного транспортного засобу, який зареєстрований в Єдиній базі, та документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого на підставі ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче від його ринкової вартості.

Такий суб'єкт господарювання щомісяця в порядку, встановленому цим розділом, подає до контролюючого органу податковий розрахунок, подання якого передбачено підпунктом «б» пункту 176.2 статті 176 цього Кодексу, в якому зазначає інформацію про такі договори, включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку.

Органи, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, проводять у встановленому законом порядку реєстрацію таких транспортних засобів за наявності ринкової або середньоринкової вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, обчисленого в установленому цим Кодексом порядку, та щомісяця в порядку, встановленому цим розділом, подають до контролюючого органу податковий розрахунок, подання якого передбачено підпунктом «б» пункту 176.2 статті 176 цього Кодексу, в якому зазначають інформацію про такі договори (угоди), включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку.

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) У Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 47, ст. 251; із змінами, внесеними Законом України від 12 травня 2022 року № 2247-IX):

1) у статті 3:

в абзаці першому:

після слова «встановленою» додати слова «стандартами оцінки майна та»;

абзац третій викласти в такій редакції:

«майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, нерухомі речі (нерухоме майно, нерухомість, включаючи їх невід'ємні частини), об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості; рухоме майно (машини, обладнання, устаткування, транспортні засоби, інвентар, сировина, продукція тощо); паї, цінні папери,

віртуальні активи, фінансові інструменти; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; єдині майнові комплекси та бізнес усіх форм власності, інтереси у бізнесі;»;

2) статтю 9 викласти в такій редакції:

«Стаття 9. Методичне регулювання оцінки майна

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у міжнародних стандартах оцінки майна і нормативно-правових актах у сфері оцінки майна: методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог міжнародних стандартів оцінки, і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Міжнародні стандарти оцінки майна і нормативно-правові акти у сфері оцінки майна є обов'язковими до виконання оцінювачами під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

Міжнародні стандарти оцінки становлять:

затверджені Радою з міжнародних стандартів оцінки Міжнародні стандарти оцінки (International Valuation Standards);

затверджені Європейською групою асоціацій оцінювачів Європейські стандарти оцінки (European Valuation Standards).

Міжнародні стандарти оцінки застосовуються в офіційному перекладі на державну мову, оприлюдненому Фондом державного майна України на його офіційному веб-сайті.

Оцінювач (за погодженням із замовником оцінки - у випадку здійснення оцінки майна на підставі договору про надання послуг з оцінки майна) застосовує Міжнародні стандарти оцінки або Європейські стандарти оцінки.

Якщо оцінка певного виду майна та/або оцінка майна з певною метою, не передбачена Міжнародними стандартами оцінки, водночас передбачена Європейськими стандартами оцінки, застосовуються Європейські стандарти оцінки, і навпаки.

Якщо Європейськими стандартами оцінки передбачено інші правила, ніж встановлені Міжнародними стандартами оцінки, застосовуються Європейські стандарти оцінки.

Якщо законодавством України передбачені інші вимоги щодо оцінки певного виду майна та/або оцінка майна з певною метою застосовуються нормативно-правові акти у сфері оцінки майна.

Порядок здійснення оцінки майна оцінювачами, які працюють у складі фінансових установ та посадові обов'язки яких передбачають здійснення оціночної діяльності, для цілей діяльності таких фінансових установ визначається іншими нормативно-правовими актами у сфері оцінки майна, прийнятими Фондом державного майна України за погодженням із Національним банком України або Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку відповідно до їх компетенції.

Якщо законом, договором на проведення оцінки майна, судовим рішенням або рішенням слідчого, дізнавача, прокурора не зазначено вид вартості, що має бути визначена за результатами оцінки майна, визначається ринкова вартість.

Фонд державного майна України за зверненням оцінювачів, органів державної влади, органів місцевого самоврядування та інших заінтересованих осіб або за власною ініціативою роз'яснює зміст міжнародних стандартів оцінки, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки майна, у тому числі їх застосування в окремих випадках.

Оцінка майна банків, віднесених Національним банком України до категорії неплатоспроможних, здійснюється з урахуванням особливостей та обмежень, визначених Законом України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб", на підставі інших нормативно-правових актів у сфері оцінки майна, прийнятих Фондом державного майна за погодженням із Фондом гарантування вкладів фізичних осіб.».

3) статтю 12 викласти в такій редакції:

«Стаття 12. Звіт про оцінку майна та акт оцінки майна

Звіт про оцінку майна є документом, що містить професійне судження про вартість майна та підтверджує виконані суб'єктом оцінки процедури з оцінки майна.

У звіті про оцінку майна обов'язково зазначаються:

завдання на здійснення оцінки майна;

вхідна інформація, надана суб'єкту оціночної діяльності замовником;

інша необхідна інформація, зібрана оцінювачем самостійно;

припущення та застереження щодо оцінки майна;

застосована методологія, у тому числі застосовані міжнародні стандарти оцінки;

розрахунки, на підставі яких сформульовано професійне судження про вартість майна;

інша інформація, передбачена міжнародними стандартами оцінки та іншими нормативно-правовими актами у сфері оцінки майна.

Вимоги до форми та змісту звіту про оцінку майна встановлюються міжнародними стандартами оцінки та іншими нормативно-правовими актами у сфері оцінки майна.

Звіт про оцінку майна складається в письмовій формі (у вигляді паперового та/або електронного документа) з дотриманням законодавства у сферах електронної ідентифікації та електронних довірчих послуг.

Звіт про оцінку майна підлягає державній реєстрації на підставі та у спосіб, що визначені статтею 13 цього Закону. Незареєстрований звіт про оцінку майна є недійсним.

Звіт про оцінку майна підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна. Один примірник підписаного звіту про оцінку майна та робочі файли, що містять розрахункові таблиці, використані джерела інформації тощо, які були використані в процесі складання такого

звіту, підлягають зберіганню оцінювачами та суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання протягом п'яти років з дати складення такого звіту, якщо більший строк не встановлено законодавством.

Зберігання звітів про оцінку майна, оцінювачами, які працюють у складі фінансових установ та посадові обов'язки яких передбачають здійснення оціночної діяльності, для цілей діяльності таких фінансових установ, забезпечується відповідними фінансовими установами.

Законом та іншими нормативно-правовими актами у сфері оцінки майна може встановлюватись строк дійсності звіту про оцінку майна, зі спливом якого такий звіт вважається недійсним та не може бути застосований для вчинення правочинів, здійснення повноважень органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, а також вчинення інших дій, що спричиняють виникнення, зміну або припинення правовідносин.

Акт оцінки майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності - органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акта оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання, звіт про оцінку такого майна додається до акта оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування. Акт оцінки майна складається в письмовій формі (у вигляді паперового та/або електронного документа) з дотриманням законодавства у сферах електронної ідентифікації та електронних довірчих послуг.

Зміст, форма, порядок складання, затвердження, та строк дії акта оцінки майна встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Акти оцінки майна не підлягають державній реєстрації на підставі та у спосіб, що визначені статтею 13 цього Закону.»;

4) статтю 13 викласти в такій редакції:

Стаття 13. Рецензування звіту про оцінку майна

Рецензування звіту про оцінку майна полягає в неупередженому та критичному розгляді звіту про оцінку майна на предмет відповідності цьому Закону, міжнародним стандартам оцінки, іншим нормативно-правовим актам у сфері оцінки майна.

Рецензування звіту про оцінку майна є обов'язковим у випадках:

прийняття органом державної влади, органом місцевого самоврядування рішення на підставі звіту про оцінку майна;

вчинення державним унітарним підприємством, господарським товариством, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі, комунальним унітарним підприємством, господарським товариством, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток)

належать територіальній громаді, правочину на підставі звіту про оцінку майна;

в інших випадках, визначених законодавством України.

Рецензування звіту про оцінку майна може виконувати оцінювач, який має не менш ніж п'ятирічний досвід практичної діяльності з оцінки майна за відповідним напрямом оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегулювними організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами - членами саморегулювної організації, оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна за відповідним напрямом оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України, а також інших органах, зазначених у статті 5 цього Закону.

Рецензування звіту про оцінку майна здійснюється на підставі:

договору про надання послуг з рецензування звіту про оцінку майна;

судового рішення;

рішення слідчого, дізнавача, прокурора в кримінальному провадженні;

запиту органу державної влади, органу місцевого самоврядування;

запиту Фонду державного майна України, Кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оцінювачів;

на інших підставах, визначених законодавством України.

За результатами рецензування звіту про оцінку майна складається рецензія на звіт про оцінку майна (далі - рецензія) - документ із висновком рецензента про дотримання у звіті про оцінку майна вимог цього Закону, міжнародних стандартів оцінки, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки майна. Рецензія складається в письмовій формі (у вигляді паперового та/або електронного документа) з дотриманням законодавства у сферах електронної ідентифікації та електронних довірчих послуг.

Вимоги до процедури рецензування звітів про оцінку майна встановлюються міжнародними стандартами оцінки та іншими нормативно-правовими актами у сфері оцінки майна.

Якщо письмовим запитом про необхідність проведення рецензування звіту про оцінку майна встановлюється вимога щодо надання професійного судження про вартість майна така вимога задовольняється шляхом проведення оцінки майна. У цьому випадку рецензент здійснює або забезпечує здійснення оцінки майна в порядку, встановленому нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Рецензування звіту про оцінку майна оцінювачем, який працює в органі державної влади, на запити органів державної влади або у зв'язку з виконанням своїх посадових обов'язків здійснюється в межах повноважень, визначених посадовими інструкціями. Якщо запитом органу державної влади передбачено надання професійного судження про вартість майна, органи державної влади забезпечують її проведення у порядку, встановленому цим Законом. Порядок забезпечення Фондом державного

майна України рецензування звіту про оцінку майна визначається Фондом державного майна України.

Рецензія підлягає державній реєстрації на підставі та у спосіб, що визначені статтею 13 цього Закону. Незареєстрована рецензія є недійсною.

Один примірник рецензії підлягає зберіганню оцінювачами та суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання протягом щонайменше п'яти років після її складення, якщо більший строк не встановлено законодавством України. У випадках, визначених законодавством України, рецензія складається в письмовій формі у вигляді електронного документа та зберігається в Державному реєстрі звітів про оцінку майна та рецензій.»;

5) доповнити статтею 13¹:

«Стаття 13¹. Державний реєстр звітів про оцінку майна та рецензій

Державний реєстр звітів про оцінку майна та рецензій створюється з метою забезпечення органів державної влади, органів місцевого самоврядування та учасників цивільного обороту достовірною інформацією про зареєстровані звіти про оцінку майна та рецензії, а також реалізації інших функцій, передбачених законодавством України.

Державний реєстр звітів про оцінку майна та рецензій (далі – Реєстр звітів та рецензій) – це єдина інформаційно-комунікаційна система, що забезпечує внесення, збирання, зберігання, накопичення, використання, перегляд, розгляд, захист, створення, відправлення, прийняття, накопичення, обробку, облік та надання інформації у сфері професійної оціночної діяльності, а також забезпечує реєстрацію, та у випадках визначених законодавством, зберігання звітів про оцінку та рецензій на звіти про оцінку майна, складених відповідно до цього Закону.

Реєстр звітів та рецензій містить інформацію про зареєстровані звіти про оцінку майна та рецензії, а у випадках, передбачених законодавством України, забезпечує зберігання звітів про оцінку майна та рецензій.

До Реєстру звітів та рецензій не вноситься інформація, що становить державну таємницю.

Створювачами реєстрової інформації Реєстру звітів та рецензій є оцінювачі, суб'єкти оціночної діяльності, саморегульвні організації оцінювачів.

Об'єктом Реєстру звітів та рецензій є інформація зі звітів про оцінку майна та рецензій, а також рецензія та, у випадках, визначених законодавством, звіт про оцінку майна, що вносяться оцінювачами, суб'єктами оціночної діяльності, саморегульвними організаціями оцінювачів.

Інформаційними джерелами Реєстру звітів та рецензій є інформація зі звіту про оцінку майна та рецензія.

Держателем та адміністратором Реєстру звітів та рецензій є Фонд державного майна України, який забезпечує створення, функціонування та ведення зазначеного реєстру, а також здійснює його адміністрування.

Ведення Реєстру звітів та рецензій здійснюється в електронному вигляді відповідно до вимог Закону України «Про публічні електронні реєстри» та з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

Реєстр звітів та рецензій ведеться державною мовою з використанням програмного забезпечення, що забезпечує його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами та мережами, що становлять інформаційний ресурс держави, у тому числі з Державним реєстром оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, Єдиною базою даних звітів про оцінку.

Програмне забезпечення Реєстру звітів та рецензій повинно забезпечувати проведення реєстраційних дій виключно з накладенням електронного підпису. Вид електронного підпису, що використовується в Реєстрі звітів та рецензій, визначається Фондом державного майна України.

Інформація, що міститься у Реєстрі звітів та рецензій, повинна відповідати інформації, що міститься в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет має інформація, що міститься в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

Реєстр звітів та рецензій складається з:

- 1) сервісу реєстрації звітів про оцінку майна;
- 2) сервісу реєстрації та зберігання рецензій;
- 3) реєстру звітів про оцінку майна, складених для цілей фінансових установ;
- 4) електронного кабінету користувача електронної системи (далі - електронний кабінет);
- 5) порталу електронної системи.

Порядок ведення Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій затверджується Фондом державного майна України за погодженням із центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері надання електронних та адміністративних послуг.

Звіт про оцінку майна, рецензія підлягає державній реєстрації в Реєстрі звітів та рецензій не пізніше дня, наступного за днем складення такого документа.

Реєстрація звітів про оцінку майна в Реєстрі звітів та рецензій здійснюється керівником суб'єкта оціночної діяльності або уповноваженою ним особою протягом п'яти календарних днів з дати складання такого звіту про оцінку майна, якщо інший строк не визначений законодавством.

Рецензії підлягають обов'язковій реєстрації та зберіганню в Реєстрі звітів та рецензій у всіх випадках проведення рецензування. Реєстрація рецензії в Реєстрі звітів та рецензій здійснюється оцінювачем або

керівником суб'єкта оціночної діяльності (уповноваженою ним особою) або уповноваженим представником експертної ради саморегульованої організації оцінювачів протягом п'яти календарних днів з дати її складання.

За результатом реєстрації звіту про оцінку майна та рецензії присвоюється реєстровий номер. Порядок реєстрової нумерації звітів про оцінку майна, рецензій та хеш-логування відповідних наборів даних про них визначається Порядком ведення Державного реєстру звітів про оцінку та рецензій.

Оцінювач, керівник суб'єкта оціночної діяльності або уповноважена ним особа, рецензенти несуть відповідальність за достовірність інформації, яка вноситься ними до Реєстру звітів та рецензій, у порядку визначеному законодавством.

Звіт про оцінку майна, що є об'єктом державної або комунальної власності, та рецензія, складена на такий звіт, складаються в письмовій формі у вигляді електронного документа та зберігаються в Реєстрі звітів та рецензій.

Плата за внесення інформації до Реєстру звітів та рецензій не справляється.

Доступ до Реєстру звітів та рецензій звітів безоплатно та у порядку, що встановлюється Фондом державного майна України, надається:

- 1) оцінювачам, які склали відповідний звіт про оцінку або рецензію;
- 2) суб'єктам оціночної діяльності;
- 3) саморегульованим організаціям оцінювачів;
- 4) Національному банку України, іншим банкам, небанківським фінансовим установам;
- 5) Фонду гарантування вкладів фізичних осіб;
- 6) іншим користувачам, що визначені законодавством.

На запити фізичних, юридичних осіб, об'єднань громадян без статусу юридичної особи Фонд державного майна України надає витяг з Реєстру звітів та рецензій протягом десяти робочих днів від дати запиту.

Витяг з Реєстру звітів та рецензій надається в письмовій формі у вигляді електронного документа та (за бажанням заявника) у вигляді паперового документа відповідно до Закону України "Про адміністративні послуги".

Форма та зміст витягу з Реєстру звітів та рецензій визначаються Фондом державного майна України.

Запит на отримання інформації з Реєстру звітів та рецензій має містити інформацію про: форму видачі витягу (електронна або паперова); заявника; адресу для листування або електронну адресу; підтвердження внесення плати за формування витягу, а також інформацію, яка ідентифікує звіт про оцінку майна, рецензію щодо яких запитується інформація.

За отримання витягу з Реєстру звітів та рецензій справляється адміністративний збір у такому розмірі:

0,025 прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому отримується витяг - отримання витягу в письмовій формі у вигляді паперового документа;

0,0125 прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому отримується витяг - отримання витягу в письмовій формі у вигляді електронного документа.

Звіти про оцінку майна та рецензії, що зберігаються в Реєстрі звітів та рецензій, можуть бути надані Фондом державного майна України органам державної влади, органам місцевого самоврядування, заінтересованим особам виключно за рішенням суду.

Фінансування витрат на формування та ведення Державного реєстру звітів здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України та інших не заборонених законодавством джерел.»;

б) Доповнити статтею 13² такого змісту:

Стаття 13². Єдина база даних звітів про оцінку

Єдина база даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) є компонентом Державного реєстру звітів та автоматизованою інформаційно-комунікаційною системою, 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, що створена з метою забезпечення функцій, встановлених Податковим кодексом України.

Єдина база забезпечує:

1) внесення, оновлення, створення, зберігання, передавання та автоматичне оприлюднення відповідної інформації про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва / майбутній об'єкт нерухомості та його вартість (крім інформації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки);

2) внесення, оновлення, створення, зберігання, передавання та автоматичне оприлюднення відповідної інформації про рухоме майно (транспортний засіб);

3) реєстрацію, авторизацію (ідентифікацію) суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) та нотаріусів;

4) внесення суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) звітів про оцінку та інформації з них безпосередньо до Єдиної бази;

5) реєстрацію і зберігання звітів про оцінку майна в Єдиній базі з автоматичним присвоєнням кожному звіту унікального реєстраційного номера;

б) електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості та автоматичне формування на запит фізичних і юридичних осіб електронних довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера;

7) автоматичний обмін інформацією і документами, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі «Інтернет».

Єдина база має забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, а також щодо об'єктів рухомого майна, можливість доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів і контролюючих органів у межах повноважень.

Інформація з Єдиної бази про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва / майбутній об'єкт нерухомості, рухоме майно, у тому числі транспортні засоби та їх вартість, автоматично оприлюднюється на офіційному вебсайті 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 даних звітів про оцінку затверджується Фондом державного майна України за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики.

Для випадків, встановлених Податковим кодексом України модуль електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази здійснює автоматичне обчислення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості на підставі даних про такий об'єкт, 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.

З метою формування інформаційної основи для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості Фонд державного майна України використовує інформаційні джерела з відкритим доступом та дані про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, внесені нотаріусами до Єдиної бази, дані з електронних інформаційних систем, а також дані про ринкову вартість об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, внесені до Державного реєстру звітів на підставі звітів про оцінку.

За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість. Кожній довідці автоматично присвоюється унікальний реєстраційний

номер. Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості за результатами електронного визначення оціночної вартості є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою.

Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього 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 майна до Єдиної бази здійснюється суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі звіту про оцінку майна, електронна форма якого зберігається в Єдиній базі. Перелік даних про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва / майбутній об'єкт нерухомості, рухоме майно зі звіту про оцінку майна, які вносяться суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) до Єдиної бази з метою реєстрації такого звіту у Єдиній базі, затверджується Фондом державного майна України. Звіти про оцінку майна реєструються в Єдиній базі суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) виключно з використанням кваліфікованого електронного підпису суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача), які безпосередньо проводили оцінку, відповідно до вимог Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги».

Реєстрація звіту про оцінку майна з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти. Допустимий ціновий діапазон ринкових цін на співставні об'єкти визначається Фондом державного майна України відповідно до порядку ведення Єдиної бази. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів визначаються Фондом державного майна України.

Реєстрація звіту про оцінку рухомого майна з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою згідно з Порядком ведення Єдиної бази даних звітів про оцінку, що затверджується Фондом державного майна України.

У разі якщо визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість виходить за межі допустимого цінового діапазону, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту. У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку майна, або суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) має право протягом п'яти робочих днів з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку майна звернутися через Єдину базу або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку майна відповідно до цього Закону. 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 майна за результатами рецензування підлягає реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови прийняття такого рішення суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем).

Доступ, внесення, перевірка інформації до / з Єдиної бази здійснюються безоплатно.

Звіт про оцінку майна, не зареєстрований у Єдиній базі, без присвоєного унікального реєстраційного номера відповідно до вимог цієї статті або з дати реєстрації якого минуло більше шести місяців, для цілей оподаткування не застосовується.»;

7) у статті 16:

у підпункті 9:

слова «Єдиної бази даних звітів про оцінку» замінити словами «Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій»;

доповнити підпунктом 9¹ такого змісту:

«9¹) зберігання у Державному реєстрі звітів неповного, недостовірного звіту про оцінку майна або рецензії, а також зберігання в Державному реєстрі звітів документа, який не може вважатися звітом про оцінку майна або рецензією складених відповідно до вимог цього Закону, Стандартів оцінки майна та нормативно-правових актів з оцінки майна;»;

8) у статті 21:

в абзаці одинадцятому частини першої:

слово «п'ятої» замінити словом «шостої»;

доповнити після абзацу одинадцятого новими абзацами:

невнесення або внесення недостовірної, неповної інформації із звіту про оцінку майна або рецензії до Державного реєстру звітів або до інших державних реєстрів;

зберігання Державному реєстрі звітів або в інших державних реєстрах неповного, недостовірного звіту про оцінку майна або рецензії, а також зберігання в Державному реєстрі звітів документа, який не може вважатися звітом про оцінку майна або рецензією складених відповідно до вимог цього Закону, Стандартів оцінки майна та нормативно-правових актів з оцінки майна;

у зв'язку з чим абзац дванадцятий вважати абзацом чотирнадцятим.

9) у статті 23:

в абзаці першому частини першої:

слова «в забезпеченні формування та» замінити словами «у формуванні державної політики у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності,»;

в абзаці десятому частини другої:

доповнити речення словами «, Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій»;

10) у статті 24:

абзац перший викласти в такій редакції:

«Органом державної влади, який формує та реалізує державну політику у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності є Фонд державного майна України.»;

11) у статті 28:

абзац другий частини першої викласти в такій редакції:

«контроль за виконанням міжнародних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів у сфері оцінки майна, забезпеченням належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – її членами;»;

абзац третій частини першої викласти в такій редакції:

«рецензування звітів про оцінку майна, складених оцінювачами - членами саморегульованої організації оцінювачів, а також складених оцінювачами, які не є членами жодної саморегульованої організації оцінювачів, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб відповідно до вимог стандартів оцінки майна, нормативно-правових актів з оцінки майна, та у порядку, встановленому саморегульованою організацією оцінювачів;»;

2) У Законі України «Про Фонд державного майна України» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311):

1) у статті 1:

у пункті 1 слова «а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності» замінити словами «формує та реалізує державну політику у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності»;

2) у статті 4:

у пункті 1:

підпункт 6) доповнити словами «, яке полягає у формуванні державної політики у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності»;

3) у статті 5:

у частині першій:

у підпункті 5:

абзац сьомий виключити;

абзац восьмий викласти в такій редакції:

«організовує професійну підготовку оцінювачів та укладає договори про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з закладами освіти;

абзац дев'ятий викласти в такій редакції:

затверджує склад та порядок роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оцінювачів, організовує її роботу, затверджує програми навчання та складання іспитів;»;

абзац дванадцятий викласти в такій редакції:

«веде у визначеному ним порядку Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, Державний реєстр звітів про оцінку майна та рецензій;»;

абзац тринадцятий викласти в такій редакції:

«здійснює методичне регулювання у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, затверджує методики та приймає нормативно-правові акти з оцінки майна та професійної оціночної діяльності;».

**Голова
Верховної Ради України**

Руслан СТЕФАНЧУК