

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**до проєкту Закону України**  
**«Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо**  
**функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»**

**1. Мета**

Законопроект розроблено з метою удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, у тому числі об'єктів нерухомості, неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості, та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

**2. Обґрунтування необхідності прийняття акта**

Статтею 172 Податкового кодексу України (ПКУ) визначається порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця.

Єдина база даних звітів про оцінку (далі - Єдина база) - державна автоматизована інформаційно-телекомунікаційна система, 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 об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.

Законом України від 20.09.2022 № 2600-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі - Закон) внесені зміни, зокрема, до пункту 172.3 статті 172 ПКУ, яким визначаються особливості оподаткування доходу від продажу нерухомості фізичними особами.

Так, Законом вводиться новий об'єкт оподаткування – «неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості», дохід від продажу якого 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, або не нижче 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.

Тобто, щодо нового об'єкта – «неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкту нерухомості», запровадженого Законом, повинно також здійснюватися автоматичне визначення оціночної вартості та формуватися довідка про його оціночну вартість.

На сьогодні для таких об'єктів як «майбутній об'єкт нерухомості» відсутня методологічна основа для визначення їх вартості, а також жодним нормативно-

правовим актом у сфері оцінки не врегульовуються методологічні питання визначення вартості таких об'єктів.

Враховуючи унікальність кожного об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва, зокрема в частині стану готовності таких об'єктів, автоматичне визначення оціночної вартості таких об'єктів у Єдиній базі є проблематичним з огляду на відсутність інформації щодо співставних об'єктів порівняння. Формування та реалізація дієвого алгоритму автоматичного визначення оціночної вартості об'єктів незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості є неможливим.

Для визначення бази оподаткування фізична особа за допомогою мережі Інтернет може зареєструватися в Єдиній базі та на підставі даних про об'єкт нерухомості, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт, визначити оціночну вартість нерухомого майна. 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.

Внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази здійснюється суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі звіту про оцінку, електронна версія якого зберігається 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 у Єдиній базі.

Запровадження автоматичного та безкоштовного сервісу визначення бази оподаткування надає додаткову альтернативу фізичним особам під час визначення вартості нерухомості для оформлення правочинів з продажу (обміну) нерухомого майна. Такий автоматичний сервіс визначення оціночної вартості нерухомості працює найбільш коректно для типових об'єктів нерухомого майна у великих містах, тобто для об'єктів нерухомості, які мають досить розвинений ринок купівлі-продажу.

Для інших об'єктів нерухомості (комерційна нерухомість, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, об'єкти незавершеного будівництва), які потребують врахування індивідуальних особливостей, доцільно звертатися до суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) для визначення ринкової вартості.

Обов'язковою умовою реєстрації в Єдиній базі звіту про оцінку, як зазначалося вище, є відповідність ринкової вартості, внесеної оцінювачем до Єдиної бази, межах 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

Така умова на практиці призводить до застосування 25-відсоткового цінового діапазону як «знижки» від ринкової вартості об'єкта нерухомості, особливо стосовно типових об'єктів нерухомості у великих містах, щодо яких

визначений автоматично показник оціночної вартості нерухомості є співставним з ринковими вартостями таких об'єктів.

Так, за результатами моніторингу інформації в Єдиній базі, зафіксовані випадки, коли сторони правочину, користуючись послугами недобросовісних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), використовують законодавчу норму щодо реєстрації звітів про оцінку, навмисно визначаючи ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків.

Інформація з Єдиної бази, що підтверджує вказані випадки, наведено у таблиці.

**Таблиця. Приклади зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості в найбільших містах України**

| № з/п            | Адреса об'єкта оцінки |                    |           | Оціночна вартість (е-довідка), грн | Ринкова вартість (звіт про оцінку), грн | Зменшення вартості, % |
|------------------|-----------------------|--------------------|-----------|------------------------------------|---|-----------------------|
|                  | тип вулиці            | назва вулиці       | буд.      |                                    |   |                       |
| 1                | 2                     | 3                  | 4         | 5                                  | 6                                       | 7                     |
| <b>м. Київ</b>   |                       |                    |           |                                    |   |                       |
| 1                | вул.                  | Алма-Атинська      | 64-А      | 759 853                            | 568 400                                 | 25,20                 |
| 2                | вул.                  | Білоруська         | 23        | 1 539 086                          | 1 169 710                               | 24,00                 |
| 3                | вул.                  | Джона Маккейна     | 1А        | 3 225 585                          | 2 500 918                               | 22,47                 |
| 4                | вул.                  | Івана Пулюя        | 1-а       | 2 330 097                          | 1 750 009                               | 24,90                 |
| 5                | вул.                  | Радистів           | 34-к      | 2 181 506                          | 1 691 380                               | 22,47                 |
| 6                | вул.                  | Світла             | Зд        | 570 390                            | 450 026                                 | 21,10                 |
| 7                | просп.                | Соборності         | 4         | 1 367 367                          | 1 040 233                               | 23,92                 |
| 8                | пров.                 | Тбіліський         | 1         | 2 925 224                          | 2 528 362                               | 13,57                 |
| 9                | вул.                  | Маршала Тимошенка  | 21 корп.3 | 3 629 469                          | 2 800 000                               | 22,85                 |
| 10               | вул.                  | Урлівська          | 23-Г      | 2 700 011                          | 2 100 000                               | 22,22                 |
| <b>м. Харків</b> |                       |                    |           |                                    |   |                       |
| 1                | вул.                  | Героїв Праці       | 60Б       | 703 842                            | 548 100                                 | 22,13                 |
| 2                | вул.                  | Краснодарська      | 183       | 835 079                            | 645 000                                 | 22,76                 |
| 3                | вул.                  | Салтівське         | 43        | 505 834                            | 390 251                                 | 22,85                 |
| 4                | вул.                  | 12 Квітня          | 20        | 536 885                            | 420 000                                 | 21,77                 |
| 5                | вул.                  | Авіаційна          | 1         | 2 607 565                          | 1 743 665                               | 33,13                 |
| 6                | вул.                  | Героїв Сталінграда | 167-А     | 732 974                            | 676 283                                 | 7,73                  |
| 7                | вул.                  | Космічна           | 23        | 672 861                            | 525 000                                 | 21,97                 |
| 8                | просп.                | Московський        | 193-А     | 915 893                            | 758 000                                 | 17,24                 |
| 9                | вул.                  | Академіка Павлова  | 158       | 2 523 415                          | 2 106 968                               | 16,50                 |
| 10               | вул.                  | Шарикова           | 47        | 703 543                            | 531 374                                 | 24,47                 |
| <b>м. Львів</b>  |                       |                    |           |                                    |   |                       |
| 1                | вул.                  | Городоцька         | 133       | 898 291                            | 674 000                                 | 24,97                 |
| 2                | вул.                  | Грушевського М.    | 9         | 2 570 120                          | 1 780 550                               | 30,72                 |
| 3                | вул.                  | Дністерська        | 6         | 1 036 835                          | 779 100                                 | 24,86                 |
| 4                | вул.                  | Єрошенка           | 6         | 1 334 515                          | 1 014 240                               | 24,00                 |
| 5                | вул.                  | Заводська          | 19        | 895 347                            | 690 000                                 | 22,93                 |
| 6                | вул.                  | Шевченка           | 60        | 1 979 497                          | 1 485 070                               | 24,98                 |
| 7                | вул.                  | Зелена             | 212       | 736 964                            | 552 730                                 | 25,00                 |
| 8                | вул.                  | Івана Пулюя        | 40        | 1 183 544                          | 894 926                                 | 24,39                 |
| 9                | вул.                  | Камянецька         | 26        | 871 434                            | 697 000                                 | 20,02                 |
| 10               | вул.                  | Назаренка          | 8         | 1 240 915                          | 931 331                                 | 24,95                 |

| м. Одеса  |       |                         |      |           |           |       |
|-----------|-------|-------------------------|------|-----------|-----------|-------|
| 1         | вул.  | Середньофонтанська      | 19-А | 1 285 330 | 965 000   | 24,92 |
| 2         | вул.  | Гайдара                 | 48   | 770 937   | 579 000   | 24,90 |
| 3         | вул.  | Академіка Заболотного   | 39   | 702 489   | 528 000   | 24,84 |
| 4         | вул.  | Ільфа і Петрова         | 31   | 1 252 677 | 953 000   | 23,92 |
| 5         | вул.  | Маразліївська           | 64   | 1 042 100 | 983 831   | 5,59  |
| 6         | вул.  | Сахарова Академіка      | 24   | 709 712   | 533 000   | 24,90 |
| 7         | масив | Радужний                | 8    | 847 776   | 635 895   | 24,99 |
| 8         | вул.  | 40-річчя оборони Одеси  | 8    | 721 249   | 556 000   | 22,91 |
| 9         | пров. | Адміральський           | 1-Б  | 1 201 119 | 924 336   | 23,04 |
| 10        | вул.  | Паркова                 | 81   | 689 146   | 518 667   | 24,74 |
| м. Дніпро |       |                         |      |           |           |       |
| 1         | вул.  | Абхазька                | 4    | 638 818   | 570 000   | 10,77 |
| 2         | вул.  | Батумська               | 40   | 656 659   | 493 000   | 24,92 |
| 3         | вул.  | Волинська               | 7    | 527 570   | 402 376   | 23,73 |
| 4         | вул.  | Дементьева              | 2    | 1 232 295 | 995 600   | 19,21 |
| 5         | вул.  | Запорізьке              | 48   | 1 327 944 | 1 009 240 | 24,00 |
| 6         | вул.  | Петра Калнишевського    | 39   | 714 372   | 542 923   | 24,00 |
| 7         | вул.  | Князя Ярослава Мудрого  | 22   | 1 040 329 | 781 000   | 24,93 |
| 8         | вул.  | Менахем-Мендл Шнеєрсона | 9    | 962 134   | 722 500   | 24,91 |
| 9         | вул.  | Олександра Поля         | 986  | 1 114 265 | 838 566   | 24,74 |
| 10        | пров. | Парусний                | 6    | 1 116 923 | 838 543   | 24,92 |

Тобто середнє зменшення ринкової вартості, визначеної у звітах про оцінку майна, які були використані під час укладання правочинів нотаріусами, становить близько 22,62%.

Такі дії відповідних осіб потенційно зменшують обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.

Разом з тим для об'єктів нерухомості, продаж яких відбувається в місцевостях з нерозвиненим ринком купівлі-продажу, або такий ринок перебуває в стадії формування (як для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, ринок яких відкрився 1 липня 2021 року), а також для нетипових об'єктів нерухомості (комунальні квартири, будинки барачного типу, будинки дореволюційної забудови до 1920 року тощо), застосування 25-відсоткового діапазону недостатньо для коректного застосування роботи Єдиної бази під час перевірки звітів про оцінку для їх реєстрації в Єдиній базі.

Враховуючи викладене, Фонд вважає за доцільне врегулювати положення щодо умов реєстрації звітів про оцінку шляхом застосування диверсифікованих значень відсотка для реєстрації звіту про оцінку майна в Єдиній базі. Такі значення будуть залежати від виду та типу нерухомості, розвиненості ринків, типовості об'єктів нерухомості тощо та встановлюватимуться у Порядку, затвердженому Фондом.

Наступним проблемним питанням, яке потребує врегулювання, є процедура формування довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

Як зазначалося вище, довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості формуються автоматично Єдиною базою на запити фізичних осіб та є безоплатними.

За результатами моніторингу та аналізу даних Єдиної бази, у 2022 році на запити заявників сформовано 747 843 довідки про оціночну вартість об'єктів нерухомості, у т. ч. 5 518 щодо об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,7% загальної кількості зареєстрованих довідок. Використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 97 978 довідок, у т. ч. 390 щодо об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,3% загальної кількості використаних довідок, або близько 13,1% загальної кількості сформованих довідок.

Крім того, оцінювачами у 2022 році зареєстровано в Єдиній базі інформацію з 208 436 звітів про оцінку об'єктів нерухомості, у т. ч. з 1 901 звіту про оцінку об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,9% загальної кількості зареєстрованих звітів). Використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 152 855 звітів, у т. ч. 1 450 щодо об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,9% загальної кількості використаних звітів, або близько 73,3% загальної кількості зареєстрованих звітів.

З огляду на такі показники фактичного використання довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості є підстави стверджувати, що переважна більшість довідок формується заявниками не для використання їх за цільовим призначенням.

За результатами аналізу даних Єдиної бази були виявлені непоодинокі випадки маніпулювання даними про об'єкт нерухомості з метою заниження показника оціночної вартості. Формування довідок також використовується оцінювачами для застосування 25-відсоткової «знижки», про що зазначалося вище. Також за результатами аналізу звернень, що надходять до Фонду від фізичних та юридичних осіб, довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості використовуються для інших цілей, не передбачених статтею 172 Податкового кодексу України, зокрема під час примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, або під час придбання за кошти субвенції житла та приміщень для розвитку сімейних та інших форм виховання, наближених до сімейних, підтримки малих групових будинків та забезпечення житлом дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, тощо.

Ці випадки відповідно до законодавства передбачають визначення ринкової вартості суб'єктом оціночної діяльності шляхом складання звіту про оцінку майна.

Таке нецільове використання довідок призводить до надмірного навантаження на інформаційно-телекомунікаційну систему Єдиної бази та додаткових фінансових витрат з боку держави.

Враховуючи викладене, вважаємо за доцільне встановити плату за формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості. Запровадження мінімальної фіксованої плати сприятиме також вирішенню питання забезпечення фінансування Єдиної бази для її супроводження та модернізації.

Враховуючи унікальність таких об'єктів як неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, пропонується межу, нижче якої не може бути база оподаткування, визначати за результатами незалежної оцінки відповідно до звіту про оцінку, зареєстрованого в Єдиній базі даних звітів, з обов'язковим рецензуванням.

Також запроваджені Законом зміни до Податкового кодексу України призвели до різночитання норм статті 173 щодо понять «оціночної» та «ринкової»

вартості.

Законодавство з питань оцінки майна розрізняє поняття «оціночна вартість» та «ринкова вартість». Згідно з Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних. Відповідно до норм Закону оціночна вартість визначається модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази шляхом автоматичного розрахунку та із застосуванням вихідних даних, що вносяться до зазначеного модуля власником нерухомого майна.

Ринкова вартість визначається за результатами незалежної оцінки суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, які здійснюють свою діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». За результатом незалежної оцінки суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання складає звіт про оцінку майна, який згідно із Законом підлягає реєстрації в Єдиній базі.

Стаття 173 Податкового кодексу України визначає порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна, що належить фізичним особам – платникам податку.

Чинна редакція пункту 173.1 статті 173 Податкового кодексу України визначає різні шляхи визначення доходу платника податку залежно від виду рухомого майна.

Так, дохід від продажу (обміну) рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів), тобто майна спеціального призначення (наприклад, автомобіль швидкої допомоги, автобуси, будівельна техніка, інше майно, що вузько представлене на ринку), визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче оціночної вартості цього об'єкта, визначеної згідно із Законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його оціночної вартості, визначеної згідно із Законом (за вибором платника податку).

Закон не передбачає алгоритму визначення оціночної вартості об'єктів рухомого майна. За аналогією під час визначення оціночної вартості буде застосовуватися алгоритм визначення оціночної вартості, передбачений статтею 172 Податкового кодексу України, тобто шляхом застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази.

Слід відмітити, що Єдину базу доцільно застосовувати під час оцінки рухомого майна, яке широко представлене на ринку, тобто такого майна як легковий автомобіль, мотоцикл, мопед. Однак зміни, визначені Законом, передбачають застосування Єдиної бази саме для рухомого майна спеціального призначення. Це призведе до того, що оціночна вартість такого майна буде визначатися некоректно.

Крім цього, пунктом 173.4 статті 173 Податкового кодексу України визначено порядок проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому зазначеною статтею. Такий пункт передбачає

необхідність застосування нотаріусом, суб'єктом господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні, та органом, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюється укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, оціночної вартості рухомого майна. У цьому пункті не впроваджено зміни, що призвело до різночитання норм статті 173 Податкового кодексу України.

З огляду на зазначене та зміст статті 173 Податкового кодексу України, доцільним є проведення незалежної оцінки, а тому в тексті статті 173 слово «оціночна» замінено словом «ринкова».

Стаття 174 Податкового кодексу України передбачає порядок оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину або дарунку коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

Пунктом 174.1 статті 174 Податкового кодексу визначені об'єкти спадщини, до яких входять майно, яке потребує індивідуального підходу до оцінки, наприклад, предмет антикваріату або витвір мистецтва, будь-який транспортний засіб та обладнання до нього, інші види рухомого майна, судноплавні засоби та літальні апарати, нематеріальні активи та права на об'єкти інтелектуальної власності тощо. Застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази під час оцінки такого майна є недоречним, оціночна вартість, визначена без належної вибірки майна, що подібне до об'єкта оцінки, викликатиме сумнів.

### **3. Основні положення проєкту акта**

Проєкт розроблено з метою вдосконалення положень Податкового кодексу України, зокрема впорядкування питань визначення вартості та реєстрації в Єдиній базі результатів оцінки неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості, забезпечення фінансування функціонування Єдиної бази з державного бюджету та для запобігання внесення недобросовісними суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) недостовірної інформації до Єдиної бази. З цією метою запроваджується фіксована плата за формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

Таким чином, Державний бюджет України отримає додаткові надходження через спрямування плати за формування довідок у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за одну операцію.

Для запобігання зниження обсягу надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть із Закону виключається показник межі допустимого цінового діапазону ринкових цін.

З метою однакового трактування понять у статтях 173, 174 Податкового кодексу слово «оціночна» вартість замінено словом «ринкова» вартість.

### **4. Правові аспекти**

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 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.

## **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

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

## **6. Позиція заінтересованих сторін**

Проект 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.

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» Проект наказу Фонду включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2023 рік, затвердженого наказом Фонду від 30.12.2022 № 1688 (із змінами).

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

## **7. Оцінка відповідності**

Проект 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.

## **8. Прогноз результатів**

За предметом правового регулювання Проект не матиме негативного 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 Проекту надасть змогу удосконалити положення Податкового кодексу України в частині впорядкування питань визначення вартості та реєстрації в Єдиній базі результатів оцінки неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості, знизити потенційні ризики щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, а також забезпечити фінансування функціонування Єдиної бази з державного бюджету та гармонізації Податкового кодексу України із законодавством з питань оціночної діяльності.

Реалізація Проекту зачіпає інтереси держави, суб'єктів господарювання, фізичних осіб у процесі визначення бази оподаткування доходів фізичних осіб від продажу (обміну) нерухомого майна (нерухомості).

| Заінтересована сторона   | Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону   | Пояснення очікуваного впливу   |
|--|---|--|
| Держава  | Надходження до Державного бюджету України, впорядкування питань визначення вартості та реєстрації в Єдиній базі результатів оцінки неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості, зменшення випадків некоректного визначення бази оподаткування | Запровадження фіксованої плати за формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості. Державний бюджет України отримує додаткові надходження через спрямування плати за формування довідок в розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за одну операцію. Запровадження нової процедури перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктами оціночної діяльності. |
| Суб'єкти господарювання - суб'єкти оціночної діяльності  | Встановлення диверсифікованих меж для перевірки Єдиною базою ринкової вартості нерухомості, визначеної у звіті про оцінку, сприятиме більш дієвим умовам процедури перевірки з урахуванням особливостей різних видів та типів нерухомого майна.                                 | Проект містить нові умови процедури реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом вилучення норми щодо перевірки відповідності ринкової вартості, визначеної у звіті про оцінку, межах 25-відсотковому ціновому діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.  |
| Громадяни, фізичні особи, яким необхідно визначити базу оподаткування від продажу (обміну) нерухомого майна, нерухомості | Можливість визначити ринкову вартість нерухомості для справляння справедливих податків за своє нерухоме майно   | Проектом встановлюються норми, які удосконалюють процедуру реєстрації звітів про оцінку майна, складених суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) в Єдиній базі.  |

Реалізація нормативно-правового акта забезпечить:  
фінансування функціонування Єдиної бази з державного бюджету;  
впорядкування питань визначення вартості та реєстрації в Єдиній базі  
результатів оцінки неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх  
об'єктів нерухомості,  
запобігання зниженню обсягу надходжень до державного бюджету від  
податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між  
фізичними особами на чверть (виключається показник порогу межі допустимого  
цінового діапазону ринкових цін);  
однакове трактування понять у статтях 173, 174 Податкового кодексу  
України.

**Голова Фонду державного майна України**

**Рустем УМЄРОВ**

«\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2023 р.