****

 **НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ**

**ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ**

**Щодо деяких змін у сфері реєстрації та перевірки інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості**

05 грудня 2019 року Верховна Рада України ухвалила Закон 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» № 354-IX.

Закон набрав чинності 27 грудня 2019 року у зв'язку з його опублікуванням в газеті «Голос України» від 26 грудня 2019 року № 248, крім **пунктів 2 - 5 розділу I, які набирають чинності з першого числа місяця, що настає за днем оприлюднення Фондом державного майна рішення про введення в промислову експлуатацію програмного забезпечення Єдиної бази даних звітів про оцінку, але не пізніше 01 липня 2020 року.**

Отже положення вказаного Закону набувають чинності у декілька етапів.

**ПЕРШИМ ЕТАПОМ** можна виділити наступні зміни.

Пунктом 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» встановлено, що **не пізніше 1 лютого 2020 року** для цілей застосування [пункту 172.3](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n4167) статті 172 Податкового кодексу України **внесення, реєстрація звітів про оцінку** та інформації з них, а також **перевірка** **реєстрації звітів про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку здійснюються прямо, безперешкодно та безоплатно суб’єктами оціночної діяльності (оцінювачами) та нотаріусами.**

Згідно з пунктом 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» вказаного Закону Фонд державного майна України зобов’язаний **з 31 січня 2020 року:**

* **відключити всі авторизовані електронні майданчики** від Єдиної бази даних звітів про оцінку;
* забезпечити функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку з прямим, безперешкодним та **безоплатним** внесенням суб’єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази даних звітів про оцінку та інформації з них про вартість об’єктів нерухомості, що буде здійснюватися через **сервіс внесення інформації** за допомогою використання **кваліфікованого електронного** підпису з урахуванням проекту змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку (затв. Наказом ФДМУ від 17.05.2018  № 658), про прийняття яких, набрання чинності, а також посилання на відповідний сервіс буде повідомлено додатково;
* **забезпечити безперешкодну та безоплатну перевірку нотаріусами факту реєстрації таких звітів в Єдиній базі даних звітів про оцінку.**

Таким чином, до **відключення авторизованих електронних майданчиків** від Єдиної бази даних звітів про оцінку, але не пізніше ніж до 31 січня 2020 року, внесення суб’єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази даних звітів про оцінку та інформації з них про вартість об’єктів нерухомості, а також перевірка нотаріусами реєстрації звітів про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку нерухомого майна й надалі здійснюється через авторизовані електронні майданчики та **платно**.

Також Фонд державного майна України зобов’язаний:

* **до 01 липня 2020 року** забезпечити набуття прав інтелектуальної власності на Єдину базу даних звітів про оцінку (включаючи всі її складові частини, в тому числі її програмне забезпечення) державою;
* **з 1 липня 2020 року** забезпечити функціонування у складі Єдиної бази даних звітів про оцінку **модуля електронного визначення оціночної вартості, сервісу послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об’єкта нерухомості.**

**ДРУГИМ ЕТАПОМ можна виділити зміни**, які набувають чинності з першого числа місяця, що настає за днем оприлюднення Фондом державного майна рішення про введення в промислову експлуатацію програмного забезпечення Єдиної бази даних звітів про оцінку, але не пізніше 01 липня 2020 року.

До таких змін відносяться зміни пунктів 172.3, 172.4. статті 172 Податкового кодексу України, у якому встановлюється наступне.

1. Дохід від продажу об’єкта нерухомості визначається 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.

2. Під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) об’єктів нерухомості нотаріус **перевіряє зміст** електронної довідки про оціночну вартість 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 суб’єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об’єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази.

3. Доступ нотаріуса до Єдиної бази для перевірки факту формування Єдиною базою довідки про оціночну вартість 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, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується, **є безоплатним.**

4. У разі обміну об’єкта нерухомості на інший (інші) об’єкти нерухомості дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження об’єкта нерухомості, визначеного:

а) абзацом першим пункту 172.1 статті 172 Податкового кодексу України, - не оподатковується;

б) пунктом 172.2 статті 172 Податкового кодексу України, - оподатковується за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 Податкового кодексу України.

5. Під час проведення операцій з продажу (обміну) об’єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус:

* посвідчує відповідний договір **за наявності електронної довідки про оціночну вартість такого об’єкта нерухомості або звіту про оцінку**, зареєстрованого відповідно до пункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України, та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору;
* **вносить до Єдиної бази інформацію про ціну договору купівлі-продажу**.
1. В новій редакції викладено відповідний абзац пункту 172.4. статті 172 Податкового кодексу України щодо подачі нотаріусами щокварталу в порядку, встановленому Податковим кодексом України для податкового розрахунку, до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформації про посвідчені ним протягом звітного кварталу договори купівлі-продажу (міни) між фізичними особами та її обсягу.

Внесено відповідні зміни щодо видів оцінки також до ст. 173,174 Податкового кодексу України

Законом окремо визначається, що **Єдина база даних звітів про оцінку** (далі - Єдина база) – це 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.

Єдина база забезпечує:

1) внесення, оновлення, створення, зберігання, передавання та автоматичне оприлюднення відповідної інформації про об’єкт нерухомості та його вартість (крім інформації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки);

2)**реєстрацію, авторизацію (ідентифікацію) суб’єктів оціночної діяльності (оцінювачів) та нотаріусів**;

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

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

5) електронне визначення оціночної вартості об’єктів 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;

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

Власником Єдиної бази, прав інтелектуальної власності на Єдину базу та її програмного забезпечення є держава в особі Фонду державного майна України.

Фонд державного майна України є держателем, розпорядником та адміністратором Єдиної бази, а також власником всієї інформації, що міститься в ній.

Єдина база повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об’єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до інформації суб’єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень.

**Інформація Єдиної бази про об’єкт нерухомості та його вартість, у тому числі звіти про оцінку, автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті 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.

Для цілей цього пункту до інформації з обмеженим доступом не належить інформація про суб’єктів оціночної діяльності (оцінювачів).

[Порядок ведення Єдиної бази](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18%22%20%5Cl%20%22n15%22%20%5Ct%20%22_blank) затверджується Фондом державного майна України за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики.

З метою формування інформаційної основи для визначення оціночної вартості 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, внесені нотаріусами до Єдиної бази**, а також дані про ринкову вартість об’єктів нерухомості, внесені до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку.

**Визначення оціночної вартості об’єкта нерухомості здійснюється автоматично**, на підставі даних про об’єкт нерухомості, 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.

**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. Перелік даних про об’єкт нерухомості зі звіту про оцінку, які вносяться суб’єктом оціночної діяльності (оцінювачем) до Єдиної бази з метою реєстрації звіту у Єдиній базі, затверджується Фондом державного майна України. Звіти про оцінку реєструються в Єдиній базі суб’єктами оціночної діяльності (оцінювачами) виключно з використанням кваліфікованого електронного підпису оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку.

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

У разі якщо визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об’єкта нерухомості виходить за межі допустимого 25-відсоткового цінового діапазону, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту. У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку, або суб’єкт оціночної діяльності (оцінювач) має право протягом п’яти робочих днів з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14) "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність". 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 за результатами рецензування підлягає реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови прийняття такого рішення.

**Доступ, внесення, перевірка інформації до/з Єдиної бази здійснюються безоплатно. Формування електронних довідок про оціночну вартість об’єкта нерухомості здійснюється безоплатно.**

Звіт про оцінку для цілей оподаткування не застосовується, якщо він:

* не зареєстрований у Єдиній базі;
* без присвоєного унікального реєстраційного номера відповідно до вимог статті 172 Податкового кодексу України;
* **з дати його реєстрації минуло більше шести місяців.**

Єдина база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку, якщо з дати звіту про оцінку (або у разі здійснення рецензування звіту про оцінку - з дати завершення такого рецензування) минуло більше п’яти робочих днів.

Довідка про оціночну вартість об’єкта нерухомості за результатами електронного визначення оціночної вартості **є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою**.

Також з 01 липня 2020 року Фонд державного майна України пунктом 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону №354-IX зобов’язано забезпечити функціонування у складі Єдиної бази даних звітів про оцінку модуля електронного визначення оціночної вартості, **сервісу послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості.**

Тобто у період **до 01 липня 2020 року** для фізичних чи юридичних осіб буде відсутня можливість автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

Отже, положеннями вказаного Закону скасовується необхідність сплати на користь приватних електронних майданчиків грошових коштів за формування довідок чи звітів про оцінку об'єктів нерухомого майна, запроваджується спрощена та альтернативна система оцінки об'єктів нерухомого майна. Тобто фізичні та юридичні особи матимуть можливість самостійно отримати довідку про автоматичну оцінку об'єкта нерухомого майна та на її підставі укласти відповідний договір з продажу (обміну), а у разі незгоди з вартістю об'єкта нерухомого майна, визначеною модулем автоматично, мають право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) й провести оцінку в загальному порядку з подальшою реєстрацією такого звіту в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

Згідно із Законом інформація з Єдиної бази звітів про оцінку визначається відкритою. Всі дані про об'єкт нерухомості та його вартість автоматично оприлюднюватимуться в режимі відкритого, прямого неавторизованого доступу з можливістю завантаження (крім відомостей, що становлять персональні дані замовника звіту та/або власника майна).

Інформація підготовлена до відома нотаріусам та для використання в роботі.

Зазначаємо, що листи Нотаріальної палати України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм, а мають лише інформаційний характер.

**28.01.2020**

**Комісія Нотаріальної палати України**

**з аналітично-методичного забезпечення**

**нотаріальної діяльності**