



№ 4/1 «28» січня 2021 року

**Голові Фонду державного  
майна України  
Сенниченку Д. В.**

### **Шановний Дмитре Володимировичу!**

Нотаріальна палата України (далі-НПУ), як орган професійного самоврядування нотаріусів України, висловлює Вам свою повагу, і звертається щодо ситуації, пов'язаної з практичною реалізацією положень Закону 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 (далі – Закон).

Зазначимо, що Закон було прийнято з метою спрощення процедури оцінки нерухомих об'єктів та запровадження нового альтернативного спрощеного способу оцінки об'єктів нерухомості через автоматичну її оцінку модулем Фонду державного майна України.

Завдяки цій системі, будь-яка особа мала б змогу, в максимально короткі строки, отримати довідку про автоматичну оцінку об'єкта нерухомого майна і на її підставі укласти правочини щодо об'єкта нерухомості.

Законодавець також передбачив, що у разі незгоди з вартістю об'єкта нерухомого майна, визначеною модулем автоматично, особа має право звернутись до суб'єкта оціночної діяльності, оцінювача і провести оцінку в загальному порядку з реєстрацією звіту в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

З огляду на запроваджені Законом новели, в новій редакції було викладено пункт 172.3 статті 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ), який закладав нові принципи роботи Єдиної база даних звітів про оцінку та пункт 172.4. статті 172 ПКУ, відповідно до якого «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».

Таким чином, основна частина операцій з нерухомим майном повинна була б відбуватись без залучення суб'єктів оціночної діяльності, та відповідних додаткових витрат громадян на їх послуги, з одночасним забезпеченням повноти сплати податків, шляхом отримання інформації Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база).

Пункт 1 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону передбачає, що такі зміни набирають чинності з першого числа місяця, що настає за днем оприлюднення Фондом державного майна України рішення про введення в промислову експлуатацію програмного забезпечення Єдиної бази даних звітів про оцінку, але не пізніше 1 липня 2020 року.

Пунктом 4 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону на Фонд державного майна України було покладено ряд обов'язків, в тому числі 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.

Фонд державного майна повинен був забезпечити доступ, внесення, перевірка інформації до/з Єдиної бази, а також формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості безоплатно. А також безоплатний 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.

Не дивлячись на всі позитивні моменти Закону, закладені у ньому ініціативи щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна наразі, не працюють.

Свідченням цього є звернення Фонду Державного майна України до суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів, нотаріусів про відсутність фінансування, а отже і продовження роботи Єдиної бази даних звітів про оцінку з 01.07.2020 року у «старому режимі».

Змушені також констатувати, що реалії сьогодення склалися таким чином, що нотаріуси вимушені пояснювати громадянам, що норма про автоматичну оцінку об'єкта нерухомого, закріплена в пункті 172.3 статті 172 ПКУ не діє, а тому прискорити процес укладення правочинів з нерухомістю не має можливості.

Звичайно, що така ситуація створює відповідну негативну атмосферу у роботі нотаріусів та не надає позитивного іміджу державним інституціям у питанні захисту прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб, пов'язаних з прозорістю реалізації ними об'єктів нерухомого майна.

Дмитре Володимировичу! НПУ, як професійна організація нотаріусів звертається до Вас і просить наступну інформацію щодо строків:

- прийняття та оприлюднення Фондом державного майна України рішення про введення в промислову експлуатацію програмного забезпечення Єдиної бази даних звітів про оцінку;

- реалізації можливості автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості;

- забезпечення повної реалізації положень Закону 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» від 05 грудня 2019 року №354-IX.

З повагою

**Президент**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned between the text 'Президент' and 'В.М. Марченко'.

**В.М. Марченко**