



№ 54/6 "22" вересня 2021 року

**Голові Фонду
державного майна України
Дмитру СЕННИЧЕНКУ**

Шановний Дмитре Володимировичу!

Нотаріальна палата України (далі – НПУ) висловлює свою повагу до ініціатив Фонду державного майна України (далі – ФДМУ) щодо механізмів вдосконалення та спрощення проведення оцінки вартості майна при укладенні громадянами правочинів.

З 01 липня 2021 року нотаріуси отримали усі необхідні інструкції від ФДМУ для належної роботи із електронним сервісом оцінки та активно з ним працюють.

Водночас результати оцінки прямо впливають на розмір податкового навантаження на фізичну особу при розпорядженні нерухомістю та в низці випадків викликають непорозуміння і претензії громадян до нотаріату.

НПУ систематизувала звернення нотаріусів, які щоденно працюють з електронною базою оцінки, та надає пропозиції щодо удосконалення процесів й спрощення процедур реалізації громадянами своїх прав при роботі з Єдиною базою даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) та модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – модуль).

Наразі існують два окремих питання, суть яких зводиться до того, що оціночна вартість нерухомого майна не відповідає реальній ринковій вартості майна, яка формується за рахунок домовленості сторін та реально існуючих умов ринку нерухомості. Значна невідповідність вартості робить непідйомним для фізичних осіб податкове навантаження.

При цьому в роботі з модулем оцінки наявні приклади формування як завищеної, так і заниженої оцінки.

Так, при визначенні оціночної вартості об'єкта нерухомості за допомогою модуля Єдиної бази суттєвого завищення зазнає:

- вартість **нерухомості** (зокрема, житлових будинків) **в маленьких населених пунктах** із низькою привабливістю для проживання (села та селища, малі міста далеко від обласних центрів із низьким рівнем якості життя та соціального

забезпечення), відсутністю належної інфраструктури та транспортного сполучення, виходить завищеною більш ніж на 300-500%. Наприклад, при реальній домовленості сторін щодо вартості об'єкта купівлі продажу на рівні, що є еквівалентом 6-8 тисячам доларів США, електронна база надає вартість в розмірі, що є приблизним еквівалентом 20 тисяч доларів США, а то і більше;

- вартість нежитлових будівель та приміщень у сільській місцевості та за межами населених пунктів, наприклад колишніх залишків колгоспних будівель, не функціонуючих магазинів колишньої кооперації, не функціонуючих адміністративних приміщень, які відчужуються, формується завищена в десятки разів;

- вартість земельних ділянок з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» (не пайових), що розташовані в межах населених пунктів, оцінюються в понад 1 мільйон гривень, що не відповідає домовленостям сторін, а також реальним розмірам вартості попиту та пропозицій.

Крім того, необхідно окремо виділити проблемні результати отримання оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення (пайових), розпорядження якими стало можливими з 01.07.2021, зокрема:

- мільйонні оцінки за 1-2 га, при ринкових 1-3 тисяч доларів за 1 га на даному етапі;

- оцінки земельних ділянок для ОСГ, площа яких менше одного гектара формуються в десятки разів вищі, за оцінки земельних ділянок, площа яких більше 1 га/кількох га.

Зазначені особливості автоматичного визначення оціночної вартості значною мірою впливають на розвиток ринку нерухомості, ставлення громадян до електронного сервісу, який мав би спростити процедуру підготовки до укладення угоди, проте, навпаки, ускладнює її та значною мірою здорожчує, оскільки від вартості майна мають бути сплачені податки та збори.

Наприклад, земельна ділянка на території Нетішинської ОТГ Хмельницької області 1,5 га – отримує оціночну вартість 11 мільйонів гривень при продажній договірній вартості сторін 65 тисяч гривень. При цьому податок та військовий збір складає 715 тисяч гривень, що нереально оплатити та призводить до неможливості власником розпорядитися даною земельною ділянкою.

Наступний приклад. На території однієї сільської ради електронний модуль формує оціночну вартість 2 га ріллі 32 тисячі гривень, 0,23 га пасовища 149 тисяч гривень.

Наступний приклад. На території однієї сільської ради електронний модуль формує оціночну вартість 1,95 га ріллі 31 тисяч гривень, 0,24 га пасовища 240 тисяч гривень.

Наступний приклад. Земельна ділянка поза межами населеного пункту площею 5,6 га оцінюється 57,5 мільйонів гривень, тоді як подібна земельна ділянка площею 4 га 64 тисяч гривень. З метою наближення оціночної вартості майна до реальної ринкової в таких випадках громадяни вимушені звертатись до суб'єктів оціночної діяльності, які за допомогою введення певних даних до реєстру фактично застосовують механізм незаконного штучного заниження вартості, проте наближуючи її до реальної, зокрема зазначаючи невірний тип майна, стан добудови

(незавершене

будівництво)

тощо.

Іншою стороною цієї ж проблеми є можливість «вручну» зменшувати оціночну вартість майна, яка в реальних умовах ринку нерухомості коштує більше, ніж зазначено у виготовлених суб'єктами оціночної діяльності звітах про оцінку майна, які зареєстровані ФДМУ та є офіційно визнаними.

На погляд учасників ринку нерухомості, на сьогоднішній день дані питання можуть бути вирішені ФДМУ, в тому числі при здійсненні контролю за суб'єктами, які провадять діяльність у сфері оцінки нерухомості. Адже непоодинокими є випадки зловживання такими суб'єктами своїми повноваженнями, що у подальшому призводить до величезних втрат, зокрема, у відрахуваннях до державного бюджету.

Програмне забезпечення щодо оцінки майна на сьогоднішній день технічно дозволяє суб'єктам, які складають звіт про оцінку, використовувати різноманітні технічні характеристики майна, які на практиці не відповідають дійсності та документам власника, але при цьому суттєво занижують вартість майна.

Зокрема, такими характеристиками, якими «маніпулюють» зазначені суб'єкти, є: **адреса об'єкту, тип об'єкту, зона населеного пункту.**

Технічно виглядає це таким чином, що при реєстрації звіту в адресі умисно вписуються помилки, різноманітні знаки тощо, щоб «заплутати» програмне забезпечення, в типі майна зазначається тип, що не відповідає дійсності (на квартири пишуть «приміщення» тощо), а у зоні населеного пункту ставиться, наприклад, «приміська зона» до вулиць, які знаходяться у центрі міста.

Такі речі, за відгуками нотаріусів, занижують оціночну вартість майна часом на 30-50%, якщо порівнювати із реальними цінами продажу майна.

Тільки за 2020 рік в Україні було оформлено більше 343 тисяч договорів купівлі-продажу квартир, житлових будинків та іншого нерухомого майна (<https://minjust.gov.ua/files/general/2021/02/02/20210202095029-44.pdf>), за якими відповідно було проведено стільки ж операцій сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування за придбання нерухомості в розмірі 1% від ціни договору. Навіть 1000 гривень недоплати з кожної операції як наслідок невірно визначеної оціночної вартості, призводить до недоплати пенсійного збору, та відповідного дефіциту бюджету пенсійного фонду у сотні мільйонів гривень.

У разі виявлення розбіжностей між правовстановлювальним документом та даними зазначеними в Звіті про оцінку, нотаріус відмовляє в посвідчення правочину з використанням такого Звіту. Це призводить до додаткових витрат громадян та конфліктних ситуацій.

Вирішення даної проблеми можливе лише технічне, оскільки станом на сьогоднішній день за даними Фонду державного майна в Україні діє більше 13 тисяч оцінювачів (<http://www.spfu.gov.ua/ua/content/reestr-ocin.html>).

Технічне вирішення зазначеної проблеми може полягати у наступному:

1) виключення можливості заповнення «від руки» адреси або зони населеного пункту об'єкта нерухомого майна при реєстрації звіту в системі. Дана функція має бути автоматичною на прикладі того, як це працює в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, де адреса майна надається програмою із

наявного в ній переліку назв (тобто оцінювач має не вписувати «від себе» назву вулиці або зону міста, а обрати у відповідному населеному пункті ту вулицю, що пропонує система, після чого програма автоматично ставить і зону міста, до якої відноситься така вулиця);

2) тип об'єкта щодо житлової нерухомості має заповнюватись не оцінювачем, а автоматично системою з огляду на адресу майна. Тобто, якщо при заповненні адреси обрано «квартира», «будинок» тощо, то і в типі майна система автоматично проставляє відповідну назву. Щодо окремих підтипів майна (наприклад квартира у багато- чи малоповерховому будинку, комунальна квартира, або будинок житловий чи садовий тощо), то такі підтипи мають проставлятися оцінювачем додатково і система має надавати таку можливість лише після долучення сканкопії технічного паспорту, як джерела даних;

3) при реєстрації будь-якого звіту щодо нерухомого майна (окрім земельних ділянок) оцінювачем має обов'язково долучатись до системи технічний паспорт (необхідно зробити технічно неможливим реєстрацію звіту без вкладеного файлу копії технічного паспорту), адже технічні характеристики майна беруться саме з нього і відтак це надасть можливість ФДМУ при необхідності та, наприклад, за наявності скарги дистанційно перевірити, чи вірно оцінювачем було зазначено опис майна. При завантаженні такого технічного паспорту у систему оцінювач має додатково проставляти на ньому свій електронний цифровий підпис як підтвердження верифікації наданого документу;

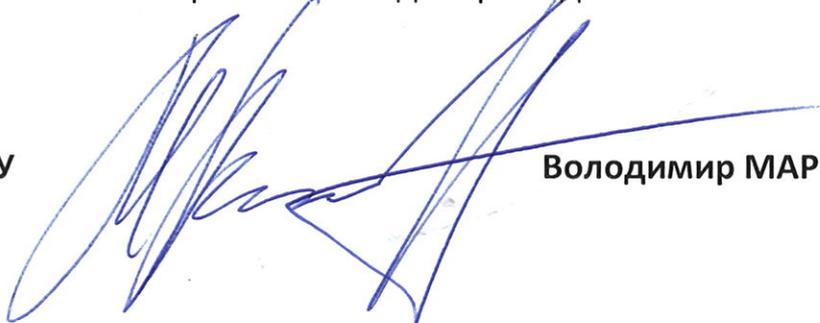
4) привести у відповідність до діючого переліку словників КОАТУ у сервісі оцінки ФДМУ у зв'язку зі змінами;

5) розглянути можливість та доцільність урахування впливу складу угідь на оцінку (не може бути рілля дешевше землі для пасовищ, сінокосів тощо), розмежування пайових земель від земель ОСГ, урахування землевпорядних обмежень, або ж іншого удосконалення алгоритмів модуля оцінки;

7) зменшити (оптимізувати) строки, які передбачені для рецензування звітів про оцінку ФДМУ.

З метою вдосконалення спільної роботи, яка пов'язана із сприянням громадянам в реалізації їх прав при укладенні угод із нерухомим майном та оформленні спадщини, Нотаріальна палата України звертається до Фонду державного майна України з проханням переглянути технічні процеси роботи бази даних та впровадити запобіжники свідомого заниження вартості майна, які існують наразі, а також переглянути алгоритми та формули підрахунку вартості майна модулем Єдиної бази, які призводять до завищення оціночної вартості та в реальних умовах ринку нерухомості не є привабливим для громадян.

З повагою
Президент НПУ



Володимир МАРЧЕНКО