



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

Нотаріальна палата України (НПУ)

Юридична адреса:

вул. Антоновича, 7а, м. Київ, 01007, Україна

Адреса для листування:

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а, м. Київ, 01001, Україна

Код ЄДРПОУ 38684025

№ 60/а «06»
Місто Київ

Міністерство юстиції України

У зв'язку з набранням чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» №2518-ІХ від 15.08.2022 року (далі - Закон 2518-ІХ), та відкриттям ринку майбутніх об'єктів нерухомості нотаріат України намагається сприяти реалізації вказаного закону.

Нотаріальна палата України (далі - НПУ), як організація професійного самоврядування нотаріусів України, звертається до Міністерства юстиції України з приводу необхідності комплексного та термінового вирішення окремих проблемних питань, що стосуються посвідчення договорів з майбутніми об'єктами нерухомості (далі – МОН).

Відповідно до статті 46-1 Закону України «Про нотаріат» нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості обов'язково використовує також відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Частиною 3 статті 11 Закону 2518-ІХ передбачено, що договори про відчуження, передачу у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань або обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості укладаються, якщо інше не визначено законом: за наявності у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (крім випадків, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою), - у разі укладення договору про перше відчуження, договору про передачу у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав; за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки (крім випадків, якщо відповідно до законодавства будівництво може здійснюватися за відсутності містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки) - у разі укладення договору про перше відчуження, договору про передачу у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав; за наявності діючого права на виконання будівельних робіт - у разі укладення договору про перше відчуження, договору про передачу у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав; за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності - у разі першого відчуження; за відсутності факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; за наявності визначеної гарантійної частки - у разі укладення договору про перше відчуження, договору про передачу у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості; за відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва (крім обтяження, визначеного абзацом сьомим частини

другої статті 27² Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та статтею 10 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю") - у разі укладення договору про відчуження майбутнього об'єкта нерухомості.

Для перевірки більшості з перерахованих фактів нотаріус має використовувати Єдину державну електронну систему у сфері будівництва.

Останнім часом (протягом липня-жовтня 2024 року) почастишали звернення нотаріусів до Нотаріальної палати України з повідомленнями **щодо постійного та тривалого в часі виникнення проблеми з отриманням** Витягів з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва перед укладенням договорів про відчуження, передачу у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, або обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості по деяких об'єктах, **хоча раніше по тих же об'єктах витяги формувались**. Станом на листопад 2024 року ситуація значно погіршилась.

Аналіз інформації за результатами повідомлень нотаріусів дозволяє узагальнити декілька основних проблем, які потребують негайного врегулювання.

1. Щодо технічної неможливості формування витягу.

При заповненні Запиту на надання інформації, до якого вноситься ідентифікатор і за яким має підтягнутись вся інформація по об'єкту, - не підтягується інформація по адресі об'єкта, відповідно, витяг не формується.

2. Щодо формування витягу з неповними/некоректними даними.

Витяг формується, але при цьому або містить некоректні дані (відсутній повний перелік всіх МОНів, які є складовою частиною подільного об'єкта та/або відсутня інформація про адресу, замовника, відомості про реєстрацію спеціального майнового права, відомості про містобудівні умови, про проектну документацію тощо) або замість витягу формується Документ про неможливість формування витягу у зв'язку з відсутністю зареєстрованого СМП щодо всіх МОН, які входять до складу такого подільного об'єкта незавершеного будівництва, як, наприклад, в запиті **NR01:6674-8412-6681-6444**.

Для наведення прикладу, надаємо інформацію про зареєстровані нотаріусом офіційні звернення в службу підтримки про виникнення проблеми з отриманням витягів з 17.09.2024 року по 25.10.2024р: JAC:3485767234666628209, JAC:347351939894424571, AC:3470538764277778384, JAC:3469834044290631022, JAC:3465569481252668427, JAC:3464725623904142714, JAC:3458975496656651809, JAC:3474168274155996463.

Наводимо також номери запитів на отримання Витягу протягом жовтня 2024 року, по яким витяг або не сформований або містить некоректну інформацію та який нотаріус не змогла використати для вчинення нотаріальної дії:

NR01:6674-8412-6681-6444 від 25.10.2024 р.

NR01:6508-8293-2198-7131 від 25.10.2024 р.

NR01:6504-6447-3199-5137 від 25.10.2024 р.

NR01:9246-6592-7414-7709 від 15.10.2024 р.

NR01:4212-9301-7248-7425 від 08.10.2024 р.

NR01:3594-3353-1903-3157 від 07.10.2024 р.
NR01:3519-6045-0708-4726 від 07.10.2024 р.
NR01:3534-7639-3808-8218 від 07.10.2024 р.
NR01:0847-4627-3692-2270 від 03.10.2024 р.
NR01:0842-4056-8136-6867 від 03.10.2024 р.
NR01:0642-5396-3829-3518 від 03.10.2024 р.
NR01:0595-4208-4393-482 від 03.10.2024 р.
NR01:0595-3332-5009-0261 від 03.10.2024 р.
NR01:0554-9028-0194-1635 від 03.10.2024 р.
NR01:0550-4561-7700-2157 від 03.10.2024 р.

Це запити, щодо яких системою повідомлялося про те, що «інформацію отримано», але адресу об'єкта не підтягнуто до Запиту та, відповідно, витяг не сформовано або витяг сформовано без належної інформації.

Станом на 25.10.2024 року проблема залишається не вирішеною, щодо двох великих подільних об'єктах незавершеного будівництва та щодо їх складових частин (майбутніх об'єктів нерухомості) коректні витяги так і не можливо отримати.

Оскільки численні індивідуальні особисті звернення нотаріусів до служби технічної підтримки **не призвели до врегулювання індивідуальної та/або загальної проблеми**, просимо з'ясувати причини та вжити належних заходів для якнайшвидшого вирішення проблеми з отриманням нотаріусами Витягів з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва для вчинення нотаріальних дій, оскільки наявні збої в роботі значно ускладнюють, а інколи унеможливають вчинення нотаріальних дій з майбутніми об'єктами нерухомості, що гальмує реалізацію Закону 2518-IX.

У разі, якщо вирішення цієї проблеми потребує тривалого часу, просимо запропонувати у межах правового поля можливості проведення вказаних перевірок іншим способом у випадку неможливості отримання Витягу з технічних причин, а також надати офіційні рекомендації/роз'яснення для цього.

3. Щодо необхідності перевірки стану та якості обміну інформацією між ЄДЕССБ, ДРРП та ДЗК в порядку взаємодії.

Аналіз роботи нотаріусів з окремими подільними об'єктами незавершеного будівництва дає підстави клопотати про перевірку стану та якості обміну інформацією між ЄДЕССБ, ДРРП та ДЗК в порядку взаємодії з метою виявлення помилок та некоректної роботи електронних реєстрів, в тому числі в результаті їх узгоджених або неузгоджених оновлень. Наведені у зверненні приклади видачі неповних витягів є фактами незабезпечення достовірності відомостей реєстрів (систем) державою та несуть ризики вчинення нотаріусами незаконних нотаріальних дій без їх вини, а також потребують дослідження, виправлення та попередження подібних випадків для забезпечення актуальності та достовірності інформації, що міститься у реєстрах(системах), або надається нотаріусам шляхом взаємодії між реєстрами (системами).

У разі встановлення факту неналежного обміну інформацією між реестрами (системами), що позбавляє статусу актуальності та достовірності отримуваної інформації, з технічних причин – необхідно **негайно повідомити** про це нотаріусів України для вжиття заходів з попередження вчинення нотаріальних дій на підставі такої дефектної інформації, та вжити заходів до відналагодження взаємодії з повідомленням про дату початку належної роботи реєстрів (систем).

4. Щодо відсутності у Державному реєстрі прав у закладці «супровідні документи» документа: «договір відступлення права вимоги».

У зв'язку з відсутністю у Державному реєстрі прав у закладці «супровідні документи» документа: «договір відступлення права вимоги» до доопрацювання реєстру просимо надати офіційне роз'яснення щодо можливості проведення відповідної державної реєстрації прав в результаті посвідчення договору відступлення права вимоги за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, обираючи з запропонованого діючого переліку в Державному реєстрі прав «інший тип договору».

5. Щодо визначення індексу справи, у якій зберігатимуться договори купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості або договори про відступлення права вимоги за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, та кодів витрачання спеціальних бланків нотаріальних документів.

Для формування єдиної нотаріальної практики просимо також надати рекомендацію в наряді з яким індексом справи за номенклатурою справ державної нотаріальної контори або приватного нотаріуса має зберігатися договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості або договір відступлення права вимоги за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (02-03 чи 02-10), а також який код витрачання спеціальних бланків нотаріальних документів має обирати нотаріус у разі посвідчення таких договорів для звітності.

6. Щодо проблем оцінки майбутніх об'єктів нерухомості для цілей оподаткування та відсотковою ставкою.

Статтями 172, 174 Податкового кодексу України встановлено особливості оподаткування доходів фізичних осіб з продажу в тому числі неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва.

Пунктом 172.2 статті 172 Податкового кодексу України визначено, що дохід, отриманий платником податків від продажу протягом звітного (податкового) року неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та від 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, підлягає оподаткуванню.

При цьому відповідно до пункту 172.3. статті 172 Податкового кодексу України дохід від продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього 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 (за результатом чого формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера), **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.

Проте, на даний час відсутня технічна можливість як для визначення оціночної вартості майбутніх об'єктів нерухомості із застосуванням модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, так і для реєстрації суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) звіту про оцінку такого об'єкта в Єдиній базі даних звітів про оцінку, при чому будь-які відомості про проведення робіт для доопрацювання вказаної системи або зміни до законодавства, що нададуть альтернативу у цьому питанні, - відсутні.

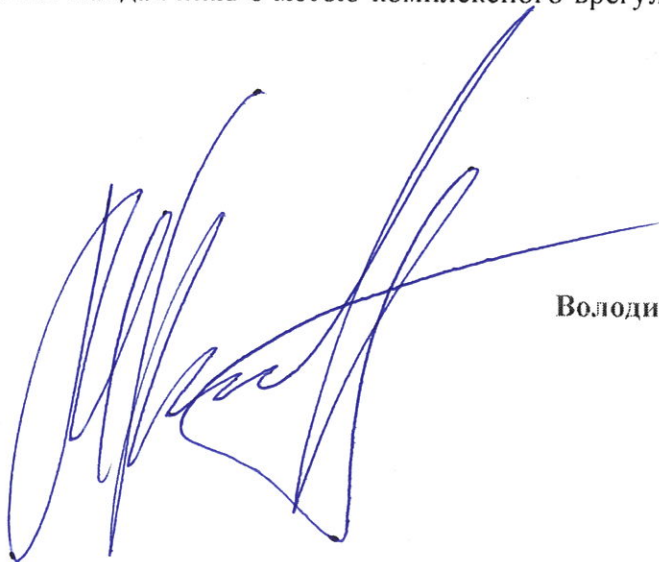
Ситуація, що склалася, унеможливує реалізацію норм Податкового кодексу України та штучно створює перешкоди для обігу майбутніх об'єктів нерухомості, розвитку ринку таких —об'єктів та реалізації Закону 2518-IX.

У зв'язку з цим, **на період** доопрацювання Єдиної бази даних звітів про оцінку, що забезпечить реалізацію норм ст. 172, 174 Податкового кодексу України, **Нотаріальна палата України з метою розблокування ринку майбутніх об'єктів нерухомості просить знайти спільне рішення та надати спільне офіційне роз'яснення (згідно компетенції) з питань оцінки зазначених об'єктів для цілей оподаткування.** В тому числі щодо можливості на цей період для цілей оподаткування доходу від відчуження або при набутті майбутніх об'єктів нерухомості використання ринкової оцінки без внесення до Єдиної бази даних звітів про оцінку.

Нотаріальна палата України висловлює готовність у робочому режимі долучитись до усіх напрацювань та робочих майданчиків з метою комплексного врегулювання наведених проблем.

З повагою

Президент



Володимир Марченко