



**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

№ 344/22 сервіс сер.

**Голові Фонду державного майна
України**

Дмитру НАТАЛУСІ

01133, Київ,

вул. Генерала Алмазова, 18/9

Шановний Дмитре Андрійовичу!

Нотаріальна палата України (далі – НПУ) як єдиний представницький орган професійного самоврядування нотаріусів України висловлює Вам свою повагу та звертається з цим листом з **приводу проблемних питань оцінки майна**, які виникають при реалізації і нотаріальному оформленні громадянами України належних їм прав на житло, яке придбається за державними програмами.

Так, пунктом 49 Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України №600 від 30.05.2023 передбачено, що оцінка нерухомого майна здійснюється відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та проводиться до укладення договору про придбання житла. Вартість нерухомого майна, визначена у звіті про оцінку майна, зазначається у договорі про придбання житла з використанням житлового сертифіката.

Аналогічна за змістом норма міститься в пункті 21 Порядку надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території, затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України №1176 від 22.09.2025 - оцінка нерухомого майна здійснюється відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та проводиться до укладення договору про придбання об'єкта житлової нерухомості. Вартість нерухомого майна, визначена у звіті про оцінку майна, зазначається у договорі про придбання об'єкта житлової

нерухомості з використанням житлового ваучера.

Таким чином, наявність звітів про оцінку майна є обов'язковою вимогою для нотаріального посвідчення таких договорів.

Водночас, із запуском у роботу житлових ваучерів та розширенням державних програм значно зростає кількість проблемних питань щодо оцінки майна.

Перше, з'явилися відмови оцінювачів проводити оцінку майна для таких операцій; з'явилась практика оцінювачів у звіті про оцінку майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, зазначати примітку з зірочкою:

*«*Даний звіт не може бути використаний для прийняття рішення при укладанні будь-яких угод з використанням державних коштів. Грошей територіальних громад та соціальних програм, що фінансуються державою».*

Зазначення такої примітки у звіті про оцінку майна не передбачено законодавством, її правове значення містить правову невизначеність та ставить під сумнів достовірність та відповідність законодавству результату оцінки в цілому, що є неприйнятним у нотаріальних процедурах. Жоден сенс у такому результаті оцінки відсутній.

Замовники оцінки- громадяни, які бажають скористатися державними програмами та є соціально незахищеними верствами населення, що втратили житло під час війни, **помічають вказану примітку** після отримання звіту про оцінку майна, зареєстрованого у Єдиній базі даних звітів про оцінку майна та сплати коштів за звіт, лише **при поданні** документів для укладення відповідного договору купівлі-продажу житла нотаріусу для вчинення нотаріальної дії, коли строки вкрай обмежені і велика вірогідність втратити шанс скористатися державною програмою.

Таким чином створюються **перешкоди для громадян** щодо реалізації їх прав у державних програмах.

Друге, досить часто вартість житла, визначена в звіті про оцінку майна не відповідає ринковій ціні. Така практика з'явилась у зв'язку із впливом некоректної роботи Єдиної бази даних звітів про оцінку майна (її алгоритмів) на результат оцінки, який аномально не відповідає ринковій вартості, а оцінювач інакше не може зареєструвати звіт у системі.

Зважаючи на наявність проблем пропозицій на ринку житла, зростання його вартості, а також на те, що житлові ваучери видаються на грошову суму 2 000 000 грн, що по ринковому купівельному курсу долара США складає приблизно лише 44 540 доларів США, очевидно, що за таку суму може бути придбано квартиру з мінімальною площею або ж недорогий будинок в віддаленій місцевості, який база пропускає з мінімальною оцінкою.

У випадках завищеної оцінки, громадянин змушений сплачувати податки та обов'язкові платежі з недостовірної оцінки. При цьому, результат оцінки майна вкрай рідко наближається до справжньої ринкової вартості.

У зв'язку з цим, є потреба аналізу причин аномальних результатів Єдиної бази звітів про оцінку майна та її доопрацювання.

Третє, Фонд державного майна України рекомендує вдаватися до процедури рецензування звітів про оцінку майна при невідповідності результату оцінки ринковій ціні житла.

Так, у зв'язку з тим, що вартість житла, визначена в звіті про оцінку не відповідає ринковій ціні, єдиним виходом до забезпечення належної роботи Єдиної бази даних звітів про оцінку майна на сьогодні пропонується **рецензування** таких звітів. При цьому, необхідно зважати на те, що строк бронювання коштів за житловими сертифікатами складає 30 днів, за житловими ваучерами – 60 днів, що значно обмежує сторін договору у строках для підготовки необхідних документів. Суб'єкти оціночної діяльності з тих чи інших причин не погоджуються звертатися до Фонду державного майна України за рецензуванням звітів або погоджуються на умовах значного здорожчання вартості їх послуг за проведення оцінки, що є неприйнятним для постраждалих власників, які отримали житлові сертифікати, і не є прийнятним для внутрішньо-переміщених осіб з тимчасово окупованих територій, які отримують житлові ваучери.

Рецензування звітів не має стати правилом через проблеми правового регулювання та програмного забезпечення, а пропонуватись лише для виняткових випадків, оскільки звіт про оцінку майна має відповідати стандартам оцінки та якісним та бути максимально наближеним до справжньої ринкової вартості.

Наказом Фонду державного майна України № 1585/1 від 31.10.2011 «Про затвердження 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» (далі – Наказ) передбачено, що відповідно до вимог пункту 62 Національного стандарту № 1 рецензування звіту про оцінку майна здійснюється на підставі письмового запиту особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та осіб, які заінтересовані у неупередженому критичному розгляді оцінки майна (пункт 2.1. Наказу).

Рецензенти, що працюють в апараті Фонду державного майна України та його регіональних відділеннях, забезпечують рецензування звітів про оцінку майна у випадках прийняття, погодження та затвердження оцінки майна державними органами приватизації або іншим органом державної влади чи органом місцевого самоврядування на підставі письмового запиту (пункт 2.2. Наказу).

Строки рецензування звітів про оцінку майна визначаються з урахуванням строків виконання нормативно-правових та розпорядчих актів, на виконання яких здійснювалася оцінка майна, але не повинні перевищувати 30 календарних днів з дня надходження звіту про оцінку майна до

структурного підрозділу, який забезпечує його рецензування (пункт 4.3. Наказу).

Пунктом 4.4. Наказу також передбачено, якщо за результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено, що він класифікується за ознакою абзацу п'ятого пункту 67 Національного стандарту № 1 як такий, що не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та непрофесійним і не може бути використаний, то такий звіт про оцінку майна залишається у Фонді (направляється у встановленому порядку до Фонду, якщо рецензування звіту про оцінку майна здійснювалось регіональними відділеннями) для прийняття відповідного рішення, після чого оригінал звіту повертається заявнику за його зверненням.

Таким чином, процедура рецензування звіту на запит особи, яка використовує оцінку майна передбачена законодавством, разом з тим, відсутня чітка процедура для заявників куди і як звертатися. Крім того, строк до 30 календарних днів не дає можливості вписатися в строки бронювання, оскільки навіть, якщо звіт буде прорецензовано за половину строку - 15 днів, та визнано неякісним, не залишається часу для виготовлення нового звіту та його рецензування.

Крім того, проблеми оцінки майна негативно впливають на можливості реалізації державних програм громадянами і в контексті того, що продавці (власники) швидко реалізують свої кращі пропозиції на ринку нерухомості і найменше зволікання призводить до їх відмови продавати житло за житлові сертифікати/ваучери громадянам, які його втратили. Тому доводиться придбавати те, що залишається на ринку, а так не має бути.

Четверте, вказані державні програми передбачають можливість використання житлових ваучерів та житлових сертифікатів для купівлі майбутніх об'єктів нерухомості (далі – МОН), для яких також встановлена вимога щодо обов'язкової наявності звітів про оцінку майна при оформленні відповідних договорів купівлі-продажу.

Водночас, на практиці громадяни, які мають намір придбати МОН, часто є заручниками в ситуаціях, коли оцінювачі не проводять оцінку МОН. А причиною цього є відсутність технічної можливості в Єдиній базі даних звітів про оцінку Фонду державного майна України. Пошук громадянами власними силами таких оцінювачів забирає чимало часу, призводить до втрати найкращих пропозицій на ринку нерухомості, спливу строків бронювання грошових коштів, збільшує вірогідність виготовлення неякісної оцінки та потрапляння до рук шахраїв.

П'яте, тривалою в часі є проблема необхідності доопрацювання Єдиної бази даних звітів про оцінку майна.

Так, у відповідності до реформи зміни адміністративно-територіального устрою (АТУ) відбувся перехід до поділу на укрупнені райони та територіальні громади.

Постанова Верховної Ради України № 807-ІХ датується 17 липня 2020 року, при цьому шостий рік у Єдиній базі даних звітів про оцінку майна зазначено недіючі райони, що безпосередньо впливає на результат оцінки

майна. Крім того, наявні об'єктивні потреби доопрацювання бази, як мінімум щодо:

- неможливості зазначення «приміщення» або «гуртожиток» замість «квартира»,
- розширення актуальних видів (назв) об'єктів нерухомого майна;
- забезпечення можливості оцінки МОН;
- можливості оцінки будинку/будівлі(їх частки) у випадках, коли земельна ділянка не сформована, відсутній кадастровий номер;
- попередження маніпуляції символами;
- попередження маніпуляції неправильним уведенням адрес;
- запровадження можливості указання додаткових чинників чи характеристик;
- врегулюванням питання, що земельні ділянки сільського господарського призначення до 1 га дорожче оцінюються, аніж більше 1 га тощо.

У зв'язку з вищевикладеним, Нотаріальна палата України клопоче щодо вжиття належних заходів для врегулювання проблемних питань оцінки майна, зокрема:

надати офіційне роз'яснення оцінювачам про неприпустимість зловживань правом та зазначення у звіті про оцінку майна примітки з зірочкою : *«*Даний звіт не може бути використаний для прийняття рішення при укладанні будь-яких угод з використанням державних коштів. Грошей територіальних громад та соціальних програм, що фінансуються державою»;*

вжити заходів до аналізу причин аномальних результатів Єдиної бази звітів про оцінку майна та її доопрацювання;

забезпечити доступність рецензування звітів про оцінку майна;

надати інформацію щодо переліку оцінювачів, які проводять оцінку МОН, до яких можуть звернутись громадяни з метою реалізації належних їм прав та нотаріального оформлення відповідних договорів;

надати інформацію про оцінювачів (та їх контакти), які вправі проводити оцінку майна для наведених державних програм, які не мають на це права та навести підстави;

спростити процедуру рецензування звітів про оцінку майна, що надасть можливість постраждалим та пільговим категоріям реалізовувати свої права та купувати житло за державними програмами, та скоротити строки рецензування для державних програм до 5 робочих днів;

створити прозорий та чіткий алгоритм дій для громадянина щодо самостійного звернення за рецензуванням звіту про оцінку майна;

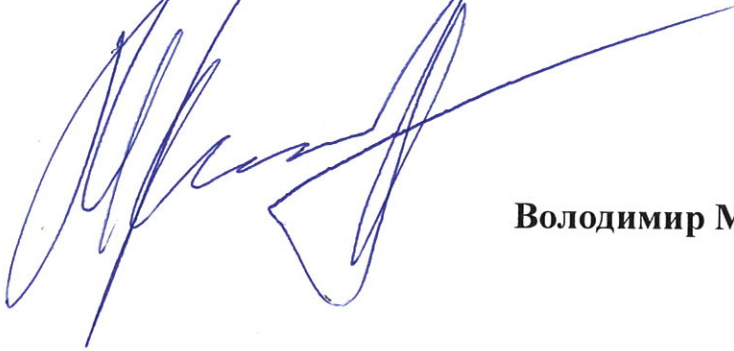
Підсумовуючи вищевикладене, Нотаріальна палата України, яка упродовж значного часу проводила правороз'яснювальну роботу серед нотаріусів щодо дотримання законодавства у сфері оцінки та оподаткування в наявних складних умовах та очікуванні реформування напрямку оцінки,

змушена констатувати, що проблемні питання, пов'язані з оцінкою майна на ринку нерухомості та роботою Єдиної бази даних звітів про оцінку досягнули критичної межі.

З огляду на вищевикладене, НПУ звертається до Фонду державного майна України з клопотанням щодо спільної роботи над врегулюванням проблемних питань задля забезпечення прав громадян під час війни, відкрита до діалогу та будь-якої комунікації на шляху до врегулювання усіх проблемних практичних питань у сфері оцінки майна з метою нотаріального посвідчення правочинів.

З повагою

Президент НПУ



Володимир МАРЧЕНКО