



№ 4882 «07» жовтня 2026

**Міністру юстиції України
Денису Маслову**

Шановний Денисе Вячеславовичу!

Нотаріальна палата України (далі - НПУ) висловлює Вам свою повагу і звертається з приводу необхідності врегулювання окремих проблемних питань правового регулювання оцінки майна для цілей оподаткування, які виникають при вчиненні нотаріальних дій щодо об'єктів нерухомого майна і зазначає таке.

Нотаріуси виконують важливі обов'язки згідно Податкового кодексу України (далі - ПКУ) у сфері оподаткування доходів фізичних осіб від відчуження нерухомого майна, спадщини, що є запорукою надходження податків та зборів до бюджету відповідно до закону.

Водночас, це питання тісно взаємопов'язане з оцінкою майна для цілей оподаткування, електронні довідки про яку та звіти повинні бути внесені до Єдиної бази звітів про оцінку майна (далі - Єдина база), держателем якої є Фонд державного майна України (далі - Фонд).

На цьому напрямку тривалий час наявні багато питань, які потребують врегулювання, і значна частина яких знаходиться у площині доопрацювання Єдиної бази, та з якими Нотаріальна палата України зверталась до Фонду з метою їх вирішення і буде продовжувати цю роботу.

Водночас наразі, гарний час об'єднати зусилля та спільно працювати на досягнення результату.

Так, у зв'язку з набранням чинності Наказом Фонду від 06 липня 2026 року № 1422 (далі-Наказ №1422), зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 20 серпня 2026 року за № 1157/46551, виникла проблема щодо визначення оціночної вартості при нотаріальному оформленні правочинів з нерухомим майном, розташованим на окремих територіях України.

Відповідно до Наказу № 1422 щодо об'єктів нерухомого майна, неподільних об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, розташованих на територіях, включених до Переліку, затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28 лютого 2025 року № 376 (у редакції наказу від 26 травня 2026 року № 987) (далі- Наказ № 376), для яких не визначено дату припинення можливості бойових дій, завершення бойових дій або завершення тимчасової окупації, не здійснюється автоматичне

формування електронних довідок про оціночну вартість та реєстрація відповідних звітів про оцінку в Єдиній базі.

До зазначеного Переліку належать, зокрема, тимчасово окуповані території, території активних бойових дій, у тому числі ті, на яких функціонують державні електронні реєстри, та території можливих бойових дій.

Слід вказати, що пунктом 172.3 статті 172 ПКУ передбачено автоматичне визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості на підставі даних, внесених до Єдиної бази, з формуванням відповідної електронної довідки.

Звернення до суб'єкта оціночної діяльності для визначення ринкової вартості є альтернативним механізмом, який використовується—у разі незгоди особи з результатами автоматичного визначення вартості.

Таким чином, Наказ № 1422 фактично встановлює обмеження щодо застосування передбаченого ПКУ механізму автоматичного визначення оціночної вартості залежно від місця розташування об'єкта.

Водночас проблема має не лише правовий, а й технічний характер. У випадках, коли Єдина база не має достатньої інформаційної основи для автоматичного розрахунку, власник майна фактично позбавлений можливості отримати електронну довідку про оцінку, а суб'єкт оціночної діяльності — зареєструвати складений звіт.

Окремо звертаємо увагу, що Наказом № 1422 передбачено подання нотаріусу разом зі звітом про оцінку його рецензії. Проте, стаття 172 ПКУ не встановлює загального обов'язку рецензування кожного звіту у зв'язку виключно з розташуванням об'єкта на відповідній території.

Тому, встановлення Наказом №1422 такої додаткової вимоги потребує узгодження з положеннями ПКУ.

Інакше кажучи, зазначене правове регулювання створює ситуацію, за якої власник нерухомого майна може бути фактично позбавлений можливості здійснити правочин щодо належного йому нерухомого майна, зокрема нотаріально оформити договір купівлі-продажу, міни, дарування чи інший правочин, що передбачає перехід права власності та оподаткування доходу, оформити спадщину (за наявності податку).

Як показує практика, особливо проблемною є ситуація щодо територій, на яких функціонують державні електронні реєстри та щодо яких існує можливість отримання оцінки об'єктів нерухомого майна.

Наприклад, більше року електронні довідки та звіти щодо нерухомого майна на території Донецької області (можливих бойових дій, активних бойових дій, де функціонують реєстри) є проблемою для громадян тощо. При цьому в окремих випадках наявна можливість сформувати електронну довідку, а в подібних ні, викликали питання випадки, коли на земельні ділянки площею більше 3 га наявна можливість сформувати електронну довідку, а на менші за площею ні. З іншого боку на більшості територій можливих бойових дій та активних бойових дій Єдина база формує довідки, дозволяє зареєструвати звіти, а, відповідно, встановлення імперативної норми про не реєстрацію їх у Єдиній базі та рецензування є безпідставним.

Технічна відсутність інформації для автоматичного розрахунку не повинна призводити до блокування реалізації прав власника, якщо законодавством не встановлено заборони на відповідний правочин, а також створювати ситуацію, що нотаріус буде зобов'язаний відмовити у вчиненні нотаріальної дії у разі подання для вчинення нотаріальної дії звіту про оцінку майна для цілей оподаткування з рецензією, який не внесено до Єдиної бази.

Вважаємо, що для вирішення цього питання необхідно забезпечити механізм, за якого відсутність можливості автоматичного формування електронної довідки не унеможливило визначення вартості об'єкта іншим передбаченим законом способом та реєстрацію відповідного звіту в Єдиній базі.

Враховуючи вищевикладене, з метою забезпечення належної реалізації положень статей 172, 174 ПКУ, підпункту 1.15. пункту 1 глави 2 розділу II (в редакції Наказу Міністерства юстиції Міністерства юстиції № 1483/5 від 05.06.2026) Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, та можливості нотаріального оформлення правочинів з відповідними об'єктами нерухомості, щодо яких наявні проблеми з формуванням електронної довідки з Єдиної бази звітів та/або реєстрації звіту про оцінку майна, зважаючи на передбачене Наказом № 1422 нарешті доопрацювання/оновлення Єдиної бази, а також роботою, яка триває, над законопроектом про оцінку майна, Нотаріальна палата України просить Міністерство юстиції України в межах компетенції взяти до уваги наведену у зверненні проблематику для сприяння її нормативного врегулювання.

Зокрема,

1. Звернути увагу на невідповідність положень підпунктів 1,2 пункту 2 Наказу № 1422 пункту 172.3 статті 172 ПКУ в частині обмеження автоматичного формування електронних довідок та реєстрації звітів про оцінку щодо об'єктів, розташованих на територіях, включених до Переліку за Наказом № 376.

2. Звернутися до Фонду з питанням забезпечення технічної можливості формування електронних довідок про оціночну вартість для цілей оподаткування щодо об'єктів нерухомого майна, стосовно яких Єдина база має необхідні дані для здійснення розрахунку на територіях можливих бойових дій, активних бойових дій та ТОТ, а також питанням щодо доопрацювання/оновлення Єдиної бази у частині включення до технічного завдання механізму реєстрації в Єдиній базі звітів про оцінку майна, складених суб'єктами оціночної діяльності з використанням механізму рецензування Фондом у випадках, де таке формування/реєстрація є неможливими.

3. У разі можливості ініціювати або підтримати внесення відповідних змін щодо приведення підпунктів 1,2 пункту 2 Наказу № 1422 у відповідність до положень статті 172 ПКУ, інших нормативно-правових актів та програмно-технічного забезпечення Єдиної бази з метою усунення зазначених перешкод.

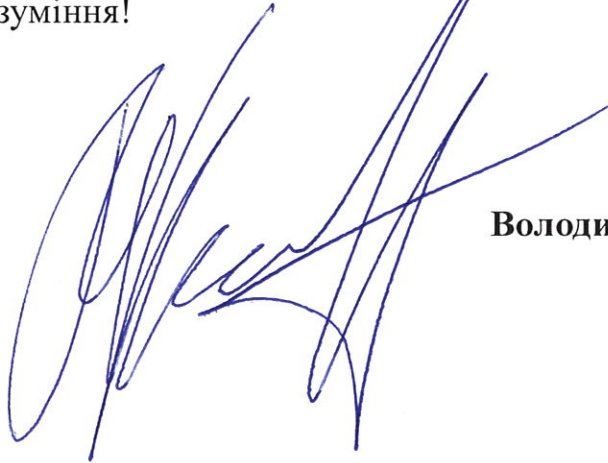
4. Надати офіційне роз'яснення нотаріусам щодо можливості та правових наслідків прийняття звітів про оцінку майна (яке знаходиться на територіях, включених до Переліку, затвердженого Наказом № 376) для цілей оподаткування з рецензією Фонду, але не зареєстрованих у Єдиній базі, зважаючи на імперативні вимоги ст. 172 ПКУ.

НПУ висловлює готовність працювати над проектами нормативно-правових актів та технічними рішеннями у робочому порядку.

Сподіваємося на розуміння!

З повагою,

Президент НПУ



Володимир Марченко