ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел.: (044) 254-29-76
E-mail: info@spfu.gov.ua, сайт: www.spfu.gov.ua, код ЄДРПОУ 00032945

_____ № _____

На № 49/1 від 07.10.2026

Нотаріальна палата України

Щодо оцінки нерухомості
на окупованих територіях

Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув лист Нотаріальної палати України від 07.10.2026 № 49/1 (вх. Фонду від 07.10.2026 №19/47511) щодо особливостей оцінки нерухомого майна окупованих територіях установлених наказом Фонду від 06 липня 2026 року № 1422 «Про внесення змін до Порядку ведення Єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі - Наказ № 1422) зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 20 серпня 2026 року за 1157/46551 та повідомляє.

Пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України (ПКУ) визначено, що дохід, отриманий платником податку - фізичною особою від продажу (обміну) об’єкта нерухомості, визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об’єкта, розрахованої Модулем Єдиної бази, 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.

Наказом №1422 встановлено, що у разі здійснення операцій з продажу (обміну) об’єктів нерухомого майна, неподільних об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, розташованих на території адміністративно-територіальних одиниць, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28 лютого 2025 року № 376, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 11 березня 2025 року за № 380/43786, для яких не визначено дату припинення можливості бойових дій/завершення бойових дій/завершення тимчасової окупації (далі – Перелік територій), а також під час посвідчення договорів дарування, видачі свідоцтв про право на спадщину (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), а також інших правочинів, що передбачають перехід права власності на таке нерухоме майно та за якими дохід підлягає оподаткуванню, для посвідчення відповідного договору нотаріусу подається звіт про оцінку майна, складений суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) разом із рецензією на такий звіт, відповідно до якої звіт про оцінку майна класифіковано за абзацами другим або третім пункту 67 Національного стандарту N 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

З приводу зауважень Нотаріальної палати України щодо обмеження Наказом № 1422 встановленого ПКУ механізму оподаткування зазначаємо, що вища юридична

UB
Фонд державного майна України
№10-66-29642 від 03.11.2026
КЕП: Кузьменко М. П. 03.11.2026 09:51
3FAA9288358EC00304000000AD792700ED9AE900
Сертифікат дійсний з 17.10.2025 11:23 до 17.10.2027 11:23

сила та пріоритетність норм ПКУ над підзаконними нормативно-правовими актами є незаперечними. Водночас, звертаємо увагу, що редакція ст. 172 ПКУ та Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку набули чинності до повномасштабної військової агресії рф проти України, відповідно в програмному комплексі Єдиної бази не передбачений наявний негативний вплив тимчасової окупації території України на інформаційну основу для визначення оціночної вартості об'єктів розташованих на таких територіях. Тому в редакції Порядку, що набула чинності у 2021 році, зокрема в п. 14 розділу І Порядку, вже були зазначені особливості електронного визначення вартості для об'єктів нерухомості, які розміщені на тимчасово окупованих територіях та на територіях, на яких введено режим надзвичайного, воєнного стану.

У зв'язку з початком повномасштабної військової агресії рф проти України, тобто протягом майже 5 років, стало очевидним суттєве зниження активності на ринку нерухомості, зокрема на прифронтових, деокупованих та тимчасово окупованих територіях. Отже вимушене відхилення від реалізації визначених пунктом 172.3 статті 172 ПКУ процедур автоматичного розрахунку та реєстрації звітів з оцінки нерухомості розташованої на території адміністративно-територіальних одиниць, включених до Переліку територій, обумовлені виключно такими об'єктивними чинниками:

- за умов відсутності інформаційного основи необхідної для коректного визначення оціночної вартості, формування довідок є технічно неможливим;
- алгоритм реєстрації звітів про оцінку в Єдиній базі технологічно пов'язаний із функціонуванням електронного модуля та порівнянням визначеної оцінювачем вартості з автоматично розрахованими ринковими індикаторами. З огляду на те, що на зазначених територіях такі індикатори сформувати неможливо, наслідком спроби реєстрації звітів є системне блокування процесу програмним забезпеченням.

Таким чином, передбачене пунктом 2 Наказу № 1422 тимчасове зупинення автоматичного формування електронних довідок та реєстрації звітів про оцінку в Єдиній базі стосовно об'єктів на зазначених територіях, є вимушеним технічним заходом, а установлений алгоритм, що передбачає надання нотаріусу для вчинення відповідних дій звіту про оцінку майна разом із рецензією на нього, є альтернативою, яка дозволяє Фонду зберігати дані в процесі посвідчення правочинів і не допускати зупинки цивільного обороту нерухомості.

Також звертаємо увагу на те, що для нерухомості розташованій на території адміністративно-територіальних одиниць, включених до Переліку територій, в разі наявності відповідного наповнення інформаційної основи для визначення Модулем оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, зберігається можливість формування електронних довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості та реєстрації звітів про оцінку.

В. о. директора Департаменту
оцінки майна, майнових прав
та професійної оціночної діяльності **Марина КУЗЬМЕНКО**

Олексій Петержак 044 200 32 58