

Експрес-аналіз

щодо застосування наказу Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»

Відповідно до абзаців першого, п'ятого та шостого пункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України, дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але **не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону, та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку; звіт про оцінку, не зареєстрований у єдиній базі даних звітів про оцінку, без присвоєного унікального номера відповідно до вимог цієї статті є недійсним; під час посвідчення правочинів, для яких законодавством України передбачено отримання нотаріусом звіту про оцінку, нотаріус перевіряє реєстрацію такого звіту в єдиній базі даних звітів про оцінку та наявність присвоєного йому унікального номера.**

На виконання вищенаведених законодавчих вимог, 17 травня 2018 року наказом Фонду державного майна України № 658 був затверджений Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, який зареєстрований у Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року за № 677/32129. Відповідно до пункту 5 зазначеного наказу він набирає чинності з дня його офіційного опублікування та застосовується з дати оприлюднення на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України повідомлення про прийняття Фондом державного майна України рішення про введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна та рішення щодо авторизації електронного майданчика.

18 липня 2018 року на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України було оприлюднено вищезазначене повідомлення. А тому починаючи з 18 липня 2018 року нотаріусам під час посвідчення правочинів, для яких законодавством України передбачено отримання нотаріусом звіту про оцінку, з метою перевірки реєстрації звіту про оцінку в єдиній базі даних звітів про оцінку і наявності присвоєного йому унікального номеру вбачається необхідним застосовувати Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затверджений

наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658.

Зазначений Порядок визначає механізм ведення Фондом державного майна України (далі - Фонд) єдиної бази даних звітів про оцінку, реєстрації в ній звіту про оцінку майна, складеного для цілей обчислення доходу платника податку - фізичної особи від продажу (обміну) майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунків майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), у випадках, передбачених Податковим кодексом України, розміщення, використання, зберігання в ній інформації зі звіту про оцінку майна та документів про нерухоме, рухоме майно та майнові права, а також механізм взаємодії єдиної бази даних звітів про оцінку з авторизованими електронними майданчиками (пункт 1 розділу I Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку).

Відповідно до абзацу восьмого пункту 8 розділу I Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку Єдина база забезпечує перевірку нотаріусами або особою, яка вчиняє дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, через авторизовані електронні майданчики реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та наявності присвоєного йому унікального номера.

Згідно з пунктом 6 розділу II Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку **нотаріуси** або особи, які вчиняють дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, здійснюють **перевірку реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі, наявності присвоєння звіту про оцінку унікального номера шляхом звіряння інформації з отриманого ними звіту про оцінку у паперовій формі з відображеною у відповідних полях Єдиної бази інформацією про об'єкт оцінки (в тому числі інформацією про оціночну вартість).** Доступ до Єдиної бази нотаріусам або особам, які вчиняють дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, та суб'єктам оціночної діяльності надається **через авторизовані електронні майданчики, підключені до Єдиної бази, шляхом реєстрації та ідентифікації (автентифікації) нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна, та суб'єктів оціночної діяльності на авторизованому електронному майданчику за допомогою використання електронного цифрового підпису.** Правовідносини нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна, з отримання послуг авторизованих електронних майданчиків здійснюються відповідно до Цивільного та

Господарського кодексів (пункт 7 розділу II Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку).

Відповідно до пункту 1 розділу IV Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку під час посвідчення правочинів, для яких передбачено чинним законодавством України отримання нотаріусом або особою, яка вчиняє дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, звіту про оцінку такі особи відповідно до цього Порядку перевіряють реєстрацію такого звіту в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального номера.

Для здійснення перевірки реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі нотаріус або особа, яка вчиняє дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна через авторизований електронний майданчик, ідентифікує звіт про оцінку за паролем пошуку звіту про оцінку та звіряє його за ідентифікуючими ознаками майна, в тому числі за його оціночною вартістю, у відповідних полях Єдиної бази та паперовій формі звіту про оцінку (абзац другий пункту 1 розділу IV Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку).

Пароль пошуку міститься у автоматично сформованій єдиною базою даних звітів про оцінку довідці про внесення інформації зі звіту про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку (додаток 12 до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку), яка має бути долучена оцінювачем до звіту про оцінку, а також на титульному аркуші звіту про оцінку, у висновку про вартість майна та в інформації зі звіту про оцінку (пункт 10 розділу III Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку).

При цьому звертаємо увагу на те, що пунктами 2 Приміток до додатків 4 – 11 до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку передбачено: відповідно до абзацу другого пункту 1 розділу IV Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку ідентифікуючими ознаками майна для здійснення перевірки нотаріусами є показники, визначені конкретними рядками у розділах «Відомості про об'єкт оцінки», «Відомості про оцінку», «Відомості про суб'єкт оціночної діяльності» (конкретні рядки визначені для кожного додатку окремо).

За результатом перевірки реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі нотаріус або особа, яка вчиняє дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна через авторизований електронний майданчик, роздруковує витяг із єдиної бази даних звітів про

оцінку (додаток 13 до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку), **який долучається до нотаріальної справи** (абзац третій пункту 1 розділу IV Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку).

Враховуючи вищенаведені нормативні вимоги, під час посвідчення правочинів, для яких законодавством України для цілей обчислення доходу платника податку - фізичної особи від відчуження майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою) передбачено отримання нотаріусом звіту про оцінку, слід враховувати наступне:

- 1) перевірка реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку та наявності присвоєного йому унікального номеру здійснюється нотаріусами через авторизований електронний майданчик відповідно до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658. Перелік авторизованих електронних майданчиків міститься на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України у розділі «Діяльність» - «Оцінка» - «Єдина база даних звітів про оцінку» - «Вхід до єдиної бази»;
- 2) перевірка реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку та наявності присвоєного йому унікального номеру здійснюється через авторизований електронний майданчик виключно за паролем пошуку, що міститься у автоматично сформованій Єдиною базою даних звітів про оцінку довідці про внесення інформації зі звіту про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку (додаток 12 до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку), яка має бути долучена оцінювачем до звіту про оцінку. Пароль пошуку також має бути зазначений на титульному аркуші звіту про оцінку, у висновку про вартість майна та в інформації зі звіту про оцінку. Така процедура перевірки застосовується нотаріусами щодо всіх перевірок реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку та наявності присвоєного йому унікального номеру, які здійснюються починаючи з 18 липня 2018 року;
- 3) у випадку відсутності пароля пошуку для здійснення перевірки нотаріусом реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку та наявності присвоєного йому

унікального номеру, звіт про оцінку повертається особі, яка звернулася до нотаріуса, для забезпечення його реєстрації суб'єктом оціночної діяльності відповідно до вимог Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року №658, з отриманням пароля пошуку, який дозволить в подальшому нотаріусу здійснити таку перевірку;

- 4) за результатом здійснення нотаріусом перевірки реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку та наявності присвоєного йому унікального номеру, нотаріус через авторизований електронний майданчик повинен роздрукувати витяг із Єдиної бази даних звітів про оцінку, який повинен бути долучений до нотаріальної справи.**

Водночас зазначаємо, що листи НПУ не є нормативно-правовими актами чи роз'ясненнями чинного законодавства, а за своєю природою носять інформаційний характер.

Відділ методичного забезпечення
та інформаційно-аналітичної роботи НПУ

18 липня 2018 року