



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____
На № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

*Щодо розгляду доопрацьованого
проєкту нормативно-правового акта*

Листом від 25.05.2020 № 10-59-10033 Фонд державного майна України (далі - Фонд) направив на погодження до Державної регуляторної служби України проєкт наказу Фонду «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку», згідно з яким Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затверджений наказом Фонду від 17.05.2018 № 658, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (зі змінами), викладається у новій редакції.

Надсилаємо на розгляд доопрацьований проєкт Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку.

Додаток: проєкт Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку на 29 арк. в 1 прим.

Заступник Голови Фонду

Андрій ЄГОРОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

« ____ » _____ 2020 року № ____

Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку

I. Загальні положення

1. Цей Порядок визначає механізм ведення Фондом державного майна України (далі – Фонд) єдиної бази даних звітів про оцінку, формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості та реєстрації звітів про оцінку майна, складених суб'єктами оціночної діяльності для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна, а також доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), доходу, отриманого за іншими правочинами, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість, дохід за якими підлягає оподаткуванню у випадках, передбачених Податковим кодексом України.

2. Для цілей цього Порядку об'єктом оцінки є нерухоме майно (житловий будинок, квартира або їх частини, кімнати, садовий (дачний) будинок (включаючи земельну ділянку), земельні ділянки з поліпшеннями або вільні від поліпшень (з урахуванням норм безоплатного передавання

земельних ділянок громадянам, визначених статтею 121 Земельного кодексу України), об'єкти нежитлового фонду, іншого майна, що відповідно до статті 181 Цивільного кодексу України належить до нерухомого майна (нерухомості)), що належить платнику податку – фізичній особі, та вартість яких підлягає визначенню відповідно до Податкового кодексу України (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою) (далі – об'єкт оцінки).

3. Цей Порядок поширюється на:

фізичних та юридичних осіб;

суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, які відповідають вимогам, установленим Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», та суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, які відповідають вимогам, установленим Законом України «Про оцінку земель» (у разі визначення ринкової вартості земельної ділянки) (далі – суб'єкти оціночної діяльності);

оцінювачів;

нотаріусів.

4. У єдиній базі даних звітів про оцінку підлягають реєстрації:

електронні довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, сформовані на запити фізичних та юридичних осіб;

звіти про оцінку майна, складені суб'єктами оціночної діяльності для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), у

випадках, передбачених Податковим кодексом України (далі – цілі оподаткування).

5. Доступ, внесення, перевірка інформації до / з Єдиної бази даних звітів про оцінку здійснюються безоплатно. Формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості здійснюється безоплатно.

6. У цьому Порядку терміни вживаються в таких значеннях:

автоматизоване місце фізичної або юридичної особи, суб'єкта оціночної діяльності, оцінювача, нотаріуса – електронний сервіс, який забезпечує внесення, оновлення, використання, зберігання та передавання інформації та документів до єдиної бази даних звітів про оцінку, автоматичний обмін інформацією з єдиною базою даних звітів про оцінку;

електрона довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості – документ сформований на запит фізичної або юридичної особи на підставі даних про об'єкт нерухомості внесених до єдиної бази даних звітів про оцінку за допомогою мережі Інтернет та містить оціночну вартість такого об'єкта, розраховану модулем електронного визначення оціночної вартості;

єдина база даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) – державна автоматизована інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних, програмне забезпечення, модуль електронного визначення оціночної вартості, сервіс послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості;

звіт про оцінку майна для цілей оподаткування (далі – звіт про оцінку) – звіт про оцінку майна, складений відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», звіт про експертну грошову оцінку земельних ділянок, складений відповідно до

Закону України «Про оцінку земель», які відповідають вимогам національних стандартів оцінки майна та іншим нормативно-правовим актам з оцінки майна;

інформація зі звіту про оцінку – інформація про вартість та характеристики об'єкта оцінки, що вносяться суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази на підставі звіту про оцінку та є додатком до нього, форма якої встановлюється цим Порядком;

модуль електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль) – автоматизована система, яка є складовою Єдиної бази, що забезпечує електронне визначення оціночної вартості об'єктів оцінки у випадках відчуження нерухомого майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунків майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою) (далі – випадки, на які поширюються вимоги статті 172 Податкового кодексу України), та автоматично застосовується Єдиною базою під час розрахунку оціночної вартості об'єкта оцінки для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та перевірці подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки) під час реєстрації звіту про оцінку;

моніторинг інформації зі звіту про оцінку – процедура перевірки інформації зі звіту про оцінку, яка забезпечується Єдиною базою на відсутність порушень під час складання, повноти та правильності, а також щодо відповідності ринкової вартості об'єкта оцінки, зазначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку та інформації зі звіту про оцінку, допустимому 25-відсотковому діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься в Єдиній базі, визначеного Модулем;

сервіс внесення інформації до єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – сервіс внесення інформації) – інформаційно-телекомунікаційна система, яка забезпечує внесення суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) інформації та документів до Єдиної бази з метою перевірки оціночної вартості об'єкта нерухомості, автентифікація суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача), нотаріуса здійснюється з використанням кваліфікованих електронних довірчих послуг, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет;

сервіс послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості (далі – сервіс електронного визначення оціночної вартості) – інформаційно-телекомунікаційна система, яка забезпечує внесення фізичними або юридичними особами даних про об'єкт нерухомості до Єдиної бази, у порядку встановленому розділом III цього Порядку, з метою автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості, автентифікація фізичної або юридичної особи, нотаріуса, здійснюється з використанням кваліфікованих електронних довірчих послуг, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет;

сервіс реєстрації звітів про оцінку та рецензій на звіти про оцінку – інформаційно-телекомунікаційна система, яка забезпечує реєстрацію звітів про оцінку майна, складених суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) та рецензій на звіти про оцінку в Єдиній базі, а також подання особою, яка використовує звіт про оцінку або суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) до Єдиної бази заяви про забезпечення рецензування звіту про оцінку майна.

7. Власником Єдиної бази, прав інтелектуальної власності на Єдину базу та її програмного забезпечення є держава в особі Фонду. Фонд є держателем, розпорядником та адміністратором Єдиної бази, а також власником всієї інформації, що міститься в ній. Фонд забезпечує функціонування Єдиної бази та захист інформації, що міститься в ній.

8. Функції держателя та розпорядника Єдиної бази здійснює відповідний структурний підрозділ Фонду з питань регулювання оцінки майна та професійної оціночної діяльності.

Аналіз та контроль даних Єдиної бази здійснює держатель та розпорядник Єдиної бази.

Функції адміністратора Єдиної бази здійснює відповідний структурний підрозділ Фонду з питань інформаційних технологій.

Накопичення, зберігання і захист даних Єдиної бази та контроль за доступом до них здійснює адміністратор Єдиної бази.

9. Єдина база повинна забезпечувати збереження та захист інформації відповідно до вимог Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень.

10. Єдина база забезпечує:

внесення, оновлення, створення, зберігання, передавання та автоматичне оприлюднення відповідної інформації про об'єкт нерухомості та його вартість (крім інформації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки);

реєстрацію, авторизацію (ідентифікацію) фізичних та юридичних осіб, на запити яких формується електронна довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості;

реєстрацію, авторизацію (ідентифікацію) суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) та нотаріусів;

електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості та автоматичне формування на запит фізичних і юридичних осіб електронних довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера;

реєстрацію звітів про оцінку в Єдиній базі, складених суб'єктами оціночної діяльності для цілей оподаткування з автоматичним присвоєнням кожному звіту унікального реєстраційного номера;

зберігання електронних версій звітів про оцінку, які зареєстровані в Єдиній базі та яким присвоєно унікальний реєстраційний номер протягом трьох років від дати такої реєстрації;

автоматичний обмін інформацією і документами, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет;

моніторинг інформації зі звіту про оцінку, внесеної суб'єктом оціночної діяльності до Єдиної бази;

перевірку нотаріусами змісту електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі;

друк документів, несених до Єдиної бази, а також передбачених додатками до цього Положення;

взаємодію суб'єктів Єдиної бази.

11. Інформаційна основа для визначення Модулем оціночної вартості об'єкта нерухомості (далі – інформаційна основа) формується шляхом використання:

інформаційних джерел з відкритим доступом, зокрема даних Інтернет ресурсів, які системно публікують об'яви, щодо пропозицій з продажу нерухомого майна;

даних про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, внесених нотаріусами до Єдиної бази;

даних про ринкову вартість об'єктів нерухомості, внесених до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку.

12. Модуль забезпечує:

встановлення Єдиною базою подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки);

формування та зберігання індикатора вартості майна подібного до об'єкта оцінки за відповідний період, місцезнаходженням, характеристиками тощо;

розрахунок електронного визначення оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки, шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку;

здійснення моніторингу звіту про оцінку на предмет відсутності порушень при його складанні та його своєчасності, повноти, правильності й

відповідності ринкової вартості об'єкта оцінки діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості.

13. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості та роботи Модуля визначаються Фондом у Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), затвердженому Фондом.

14. Протягом періоду тимчасової окупації території України, визначеного згідно із Законами України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» та «Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях», для об'єктів нерухомості, які розміщені на тимчасово окупованих територіях та на територіях, на яких введено режим надзвичайного, воєнного стану, електронне визначення оціночної вартості такого об'єкта не проводиться та автоматичне формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості не здійснюється.

При проведенні операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, визначених у абзаці першому цього пункту для посвідчення відповідного договору, нотаріусу подається звіт про оцінку майна, щодо якого проведено процедуру рецензування відповідно до розділу V цього Порядку та який зареєстрований в Єдиній базі з присвоєнням унікального реєстраційного номера.

II. Суб'єкти Єдиної бази

1. Суб'єктами Єдиної бази є:

Фонд;

фізичні або юридичні особи, на запити яких формується електронна довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості;

суб'єкти оціночної діяльності (оцінювачі);

нотаріуси;

користувачі інформації з Єдиної бази.

2. Держатель та розпорядник Єдиної бази виконує такі функції:

розробляє організаційні та методологічні засади ведення Єдиної бази;

використовує інформацію та документи з Єдиної бази, внесені суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), для виконання повноважень Фонду щодо державного регулювання у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності;

зупиняє доступ суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) до Єдиної бази на підставі відповідного рішення Фонду;

забезпечує рецензування звітів про оцінку у випадках, передбачених цим Порядком;

аналізує інформацію, що міститься в Єдиній базі;

здійснює інші повноваження, необхідні для функціонування Єдиної бази та отримання інформації з неї.

Рішення щодо зупинення доступу суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) приймається Фондом:

у разі ненадання суб'єктом оціночної діяльності у встановлений Фондом строк документів, визначених у абзаці четвертому пункту 5 цього розділу; внесення до Єдиній бази документа, що не містить ознак звіту про оцінку

(відповідно до вимог, встановлених Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 (далі – Національний стандарт № 1)); внесення до Єдиної бази недостовірної, неправдивої інформації зі звіту про оцінку, невідповідності такої інформації офіційним документам про об'єкт нерухомості та звіту про оцінку – щодо суб'єкта оціночної діяльності;

у разі прийняття Екзаменаційною комісією рішення, визначеного абзацом третім пункту 10 розділу IV Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 13.11.2002 № 1997, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28.11.2002 за № 925/7213 (зі змінами) – щодо оцінювача.

Наявність такої інформації є підставою для нездійснення сервісом внесення інформації передавання інформації та документів суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) до/з Єдиної бази на період зупинення.

3. Адміністратор Єдиної бази виконує такі функції:

забезпечує технічне функціонування Єдиної бази, збереження даних та їх захист від несанкціонованого доступу та знищення інформації;

забезпечує доступ суб'єктів Єдиної бази до інформації, що міститься в ній, відповідно до вимог законодавства, у тому числі законодавства щодо захисту інформації;

забезпечує автоматичне оприлюднення інформації з Єдиної бази про об'єкт нерухомості та його вартість на офіційному веб-сайті Фонду в режимі реального часу (крім інформації з обмеженим доступом);

здійснює інші повноваження, необхідні для функціонування Єдиної бази.

4. Фізичні та юридичні особи, на запит яких формується електронна довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості, зобов'язані вносити до Єдиної бази достовірні дані про об'єкт нерухомості, які відомі або стали відомі про такий об'єкт на дату формування довідки.

5. Суб'єкти оціночної діяльності (оцінювачі) зобов'язані:

за результатом визначення ринкової вартості об'єкта оцінки складати звіт про оцінку майна та вносити до Єдиної бази інформацію з нього відповідно до вимог встановлених цим Порядком;

зберігати електронну версію повного звіту про оцінку разом з додатками до нього в Єдиній базі, а також в архіві суб'єкта оціночної діяльності у паперовій формі протягом трьох років після дати оцінки. Звіти про оцінку та інші документи щодо визначення оціночної вартості об'єкта оцінки зберігаються в Єдиній базі та в архіві суб'єкта оціночної діяльності з урахуванням вимог Закону України «Про захист персональних даних», про що має бути зазначено/погоджено в договорі про оцінку майна;

надсилати на відповідний запит Фонду копію звіту про оцінку, завірену в установленому законодавством порядку суб'єктом оціночної діяльності, який склав такий звіт, оформлену відповідно до вимог Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду, його регіональних відділень та представництв, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 31 жовтня 2011 року № 1585/1, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 листопада 2011 року за № 1351/20089 (далі – Положення про рецензування), та завірену в установленому законодавством порядку копію договору на проведення оцінки майна з метою встановлення дотримання вимог частини другої статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових

прав та професійну оціночну діяльність в Україні» під час проведення оцінки майна;

відображати у звіті про оцінку та інформації зі звіту про оцінку повну та достовірну інформацію;

забезпечувати повноту, правильність та достовірність інформації, що вноситься до Єдиної бази;

мати кваліфікований електронний підпис;

забезпечувати достовірність та ідентичність паперового примірника звіту про оцінку електронній версії звіту про оцінку, який зберігається в Єдиній базі та в архіві суб'єкта оціночної діяльності.

6. Під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) об'єктів нерухомості нотаріус перевіряє зміст електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або реєстрацію звіту про оцінку в Єдиній базі, у порядку визначеному розділом VI цього Порядку.

7. Доступ до Єдиної бази фізичним та юридичним особам, на запит яких формується електронна довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості, суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам) та нотаріусам надається через сервіс електронного визначення оціночної вартості, шляхом реєстрації, авторизації (ідентифікації) за допомогою використання кваліфікованого електронного підпису.

8. Користувачами інформації з Єдиної бази є правоохоронні та контролюючі органи, зокрема центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову та митну політику, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин та інші органи державної влади.

Доступ на перегляд інформації зі звітів про оцінку, зареєстрованих у Єдиній базі, Фонд надає користувачам інформації з Єдиної бази на підставі звернення таких користувачів, адресованого Фонду. Користувачі інформації з Єдиної бази зобов'язані використовувати інформацію, що міститься в Єдиній базі, в межах своїх повноважень, визначених законом.

9. Іншим особам, які цим Порядком не визнаються суб'єктами Єдиної бази, загальні відомості з Єдиної бази Фонд надає за умови дотримання вимог Закону України «Про захист персональних даних». Фонд надає інформацію у паперовій формі, за умови отримання відповідного письмового запиту від зазначених осіб, у якому зазначається унікальний номер електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості (звіту про оцінку) або інформації про поштову адресу об'єкта нерухомості. У разі відсутності унікального номера або повної інформації про поштову адресу об'єкта нерухомості у запиті на отримання інформації з Єдиної бази Фонд відмовляє у відповіді на такий запит.

III. Порядок автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості в Єдиній базі

1. У випадках, визначених Податковим кодексом України, на запити фізичних або юридичних осіб здійснюється електронне визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, розраховане Модулем Єдиної бази.

2. З метою електронного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості фізична або юридична особа повинна зареєструватися, авторизуватися (ідентифікуватися) в Єдиній базі через сервіс внесення інформації та внести до сервісу електронного визначення оціночної вартості дані про об'єкт нерухомості. Доступ, внесення даних про об'єкт нерухомості, перевірка інформації до / з Єдиної бази здійснюється безоплатно.

3. Перелік обов'язкових даних, які вносяться особою з метою визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, наведений у додатку 1 до цього Порядку. До сервісу електронного визначення оціночної вартості об'єкти нерухомості вносяться за такими видами та типами:

1) житлова нерухомість:

квартира багатопверховій житловій будівлі;

квартира в малоповерховій житловій будівлі;

гуртожиток / комунальна квартира / житлове приміщення;

житловий будинок / котедж (будинок одноквартирний підвищеної комфортності) / таунхаус;

дачний (садовий) будинок;

2) земельна ділянка;

3) нежитлова нерухомість:

адміністративна будівля або приміщення;

промислова (складська) будівля або приміщення;

торговельна будівля або приміщення;

гараж / паркувальне місце в закритому паркінгу;

4) об'єкт незавершеного будівництва.

При цьому обов'язкові дані, які вносяться особою з метою визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості повинні відповідати офіційним документам на такий об'єкт нерухомості.

4. На підставі даних про об'єкт нерухомості Модуль Єдиної бази розраховує оціночну вартість такого об'єкта нерухомості.

5. За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Модулем формується довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості, відповідно до додатка 2 цього Порядку, з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

6. Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою.

7. Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта та обрати суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) шляхом використання Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності або Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

IV. Порядок реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та внесення інформації зі звіту про оцінку до Єдиної бази

1. Звіт про оцінку підлягає реєстрації в Єдиній базі протягом п'яти робочих днів від дати складання такого звіту про оцінку суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем). Для реєстрації звіту про оцінку суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) вносить інформацію зі звіту про оцінку до Єдиної бази через сервіс внесення інформації.

У разі проведення рецензування звіту про оцінку у порядку, передбаченому розділом V цього Порядку, реєстрація звіту про оцінку здійснюється автоматично після внесення до Єдиної бази позитивних

результатів рецензування звіту про оцінку за ознаками, визначеними абзацом другим або третім пункту 67 Національного стандарту № 1.

2. У Єдиній базі підлягає реєстрації виключно звіт про оцінку, щодо якого завершено процедуру складання, підписаний керівником суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачем(ами), який(і) безпосередньо брали участь у його складанні.

Електронні версії звітів про оцінку підлягають збереженню в Єдиній базі виключно з використанням кваліфікованого електронного підпису оцінювача(ів), який(і) безпосередньо проводили оцінку та засвідчені кваліфікованим електронним підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Строк дії звіту про оцінку, не може перевищувати шість місяців з дати оцінки, про що зазначається в такому звіті.

3. Реєстрація звіту про оцінку в Єдиній базі, здійснюється після:

складання суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем(ами)) звіту про оцінку;

внесення до Єдиної бази інформації зі звіту про оцінку за встановленою цим Порядком відповідною формою;

перевірки інформації зі звіту про оцінку на її повноту, а також відповідність ринкової вартості об'єкта оцінки допустимому 25-відсотковому діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься в Єдиній базі, визначеного Модулем;

збереження електронної версії звіту про оцінку в Єдиній базі.

4. З метою реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі суб'єкт оціночної діяльності повинен:

отримати кваліфікований електронний підпис;

забезпечити оцінювачів, що працюють у складі суб'єкта оціночної діяльності та беруть безпосередню участь у складанні звітів про оцінку для цілей оподаткування, кваліфікованим електронним підписом;

zareєструватися, авторизуватися та ідентифікуватися в Єдиній базі через сервіс внесення інформації за допомогою кваліфікованого електронного підпису;

забезпечити реєстрацію, авторизацію та ідентифікацію оцінювачів, що працюють у його складі, в Єдиній базі за допомогою кваліфікованого електронного підпису;

забезпечити внесення інформації зі звіту про оцінку до Єдиної бази через сервіс внесення інформації;

забезпечити збереження електронної версії звіту про оцінку та окремо висновку про вартість в Єдиній базі та підписання такого звіту та висновку кваліфікованими електронними підписами оцінювача(ів), які приймали безпосередню участь у його складанні та керівником суб'єкта оціночної діяльності.

5. Інформація з Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який ведеться відповідно до Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 796, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 року за № 937/23469, та інформація з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який ведеться відповідно до Порядку

ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 941, застосовується:

під час реєстрації суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) в Єдиній базі та внесенні інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази, з метою перевірки правових підстав на здійснення суб'єктами оціночної діяльності та/або оцінювачами, практичної діяльності з оцінки майна, встановлених Законами України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та «Про оцінку земель».

під час реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі з присвоєнням йому унікального номера.

Для реєстрації в Єдиній базі суб'єкт оціночної діяльності у сфері оцінки земель подає до Фонду інформацію щодо оцінювачів, які працюють у складі суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель, згідно з додатком 3 до цього Порядку.

6. За результатами перевірки правових підстав на здійснення суб'єктами оціночної діяльності та/або оцінювачами практичної діяльності з оцінки майна сервіс внесення інформації забезпечує доступ до Єдиної бази суб'єкту оціночної діяльності (оцінювачу).

7. Для реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) заповнює інформацію зі звіту про оцінку за відповідною формою, встановленою додатками 4 – 11 до цього Порядку, та додає її до звіту про оцінку. Перелік даних про об'єкт нерухомості зі звіту про оцінку, які вносяться до Єдиної бази, визначений додатками 4 – 11 до цього Порядку.

Інформацію зі звіту про оцінку підписують керівник суб'єкта оціночної діяльності, оцінювач(и), які безпосередньо склали звіт про оцінку, шляхом використання кваліфікованого електронного підпису, після чого зазначена інформація вноситься до Єдиної бази.

8. У разі повноти, правильності та відповідності інформації зі звіту про оцінку, внесеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), у тому числі відповідності ринкової вартості об'єкта оцінки допустимому 25-відсотковому діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості, визначеного Модулем, Єдина база реєструє звіт про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера. Одночасно формується довідка про внесення інформації зі звіту про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку, згідно з додатком 12 до цього Порядку, із зазначенням у ній унікального реєстраційного номера звіту про оцінку. Довідка про внесення інформації зі звіту про оцінку до Єдиної бази долучається до звіту про оцінку.

Унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку автоматично відображається в інформації зі звіту про оцінку та у довідці про внесення інформації зі звіту про оцінку до Єдиної бази після реєстрації звіту про оцінку Єдиною базою.

Суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) зазначає унікальний реєстраційний номер в паперовому примірнику звіту про оцінку на титульному аркуші такого звіту про оцінку та у висновку про вартість майна.

9. Єдина база автоматично відмовляє у реєстрації звіту про оцінку у разі:

виявлення недоліків та/або порушень під час внесення інформації зі звіту про оцінку до Єдиної бази;

якщо з дати складання звіту про оцінку (або у разі здійснення рецензування звіту про оцінку – з дати завершення такого рецензування) минуло більше п'яти робочих днів;

якщо визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості виходить за межі допустимого 25-відсоткового діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості, визначеного Модулем;

відсутності електронної версії звіту про оцінку та електронної версії висновку про вартість внесеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) до Єдиної бази.

10. Електронні версії звітів про оцінку та висновків про вартість підлягають збереженню в Єдиній базі, за умови їх реєстрації в Єдиній базі та отримання унікального реєстраційного номера, протягом трьох років від дати такої реєстрації.

11. Звіт про оцінку, не зареєстрований в Єдиній базі, без присвоєного унікального реєстраційного номера або з дати реєстрації якого минуло більше шести місяців, для цілей оподаткування не застосовується.

V. Наслідки відмови в реєстрації звіту про оцінку

1. У разі відмови Єдиної бази у реєстрації звіту про оцінку на підставі абзацу четвертого пункту 9 розділу IV цього Порядку, в Єдиній базі формується повідомлення про відмову у реєстрації звіту про оцінку в єдиній базі даних звітів про оцінку, за формою згідно з додатком 13 до цього Порядку.

Повідомленню про відмову у реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі присвоюється номер, що є паролем пошуку для забезпечення рецензування звіту про оцінку.

2. Особа, яка використовує звіт про оцінку, або суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) (далі – заявник) має право протягом п'яти робочих днів з дня відмови (формування повідомлення про відмову у реєстрації звіту про оцінку в єдиній базі даних звітів про оцінку) звернутися в електронній формі через сервіс реєстрації звітів про оцінку та рецензій на звіти про оцінку або письмово до Фонду із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку майна, за формою, встановленою додатком 14 до цього Порядку, відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» та статті 22 Закону України «Про оцінку земель».

3. Заява про забезпечення рецензування звіту про оцінку формується в Єдиній базі автоматично з одночасним присвоєнням реєстраційного номера та дати формування заяви. До заяви про забезпечення рецензування звіту про оцінку автоматично долучається повідомлення про відмову у реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та електронна версія звіту про оцінку та висновку про вартість, які зберігаються в Єдиній базі, а також заявником додається електронна версія договору на проведення оцінки майна.

У разі подання заявником до Фонду заяви про забезпечення рецензування звіту про оцінку у паперовій формі, до такої заяви додається прошитий (прошнурований), пронумерований оригінал звіту про оцінку майна, належним чином засвідчена копія договору на проведення оцінки майна, а також повідомлення про відмову у реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі.

Звіт про оцінку та договір на проведення оцінки майна надаються для забезпечення процедури рецензування з дотриманням вимог Закону України «Про захист персональних даних».

4. Розгляд документів, поданих заявником, Фонд здійснює у строк, що не перевищує п'яти робочих днів від дати їх подання та приймає відповідне

рішення. Рішення Фонду про забезпечення рецензування не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом в Єдиній базі.

Датою подання заявником документів є:

дата формування в Єдиній базі заяви про забезпечення рецензування звіту про оцінку поданої в електронній формі через сервіс реєстрації звітів про оцінку та рецензій на звіти про оцінку;

дата реєстрації у Фонді заяви про забезпечення рецензування звіту про оцінку поданої в паперовій формі разом з додатками до неї (дата присвоєння реєстраційного індексу).

5. Ненадання заявником документів або ненадання принаймні одного з документів, визначених пунктом 3 цього розділу, надання неналежним чином засвідченої копії документа, а також надання неякісного оригіналу чи копії документа, що унеможлиблює його прочитання у повному обсязі або частково є підставою для прийняття рішення про відмову у розгляді Фондом заяви про забезпечення рецензування звіту про оцінку.

6. З дня прийняття рішення про рецензування звіту про оцінку, надісланого до Фонду заявником, рецензування звіту про оцінку забезпечується:

рецензентами, що працюють у центральному апараті Фонду та його регіональних відділень;

рецензентами, визначеними статтею 22 Закону України «Про оцінку земель», за відповідним зверненням Фонду до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;

експертними радами саморегулівних організацій оцінювачів, експертними радами саморегулівних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, за відповідним зверненням Фонду до таких організацій.

7. Звіти про оцінку, що надаються для рецензування, класифікуються за ознаками, визначеними пунктом 67 Національного стандарту № 1. Результати рецензування відображаються в рецензії на звіт про оцінку, яку складають рецензенти, визначені у пункті 6 цього розділу.

Інформацію про результати рецензування звіту про оцінку в електронній формі та електронну версію рецензії на звіт про оцінку Фонд та/або рецензенти, визначені пунктом 6 цього розділу, вносить(ять) через сервіс реєстрації звітів про оцінку та рецензій на звіти про оцінку до Єдиної бази, у форматі, що відображає підпис(и) рецензента(ів).

8. Електронні версії рецензій на звіти про оцінку підлягають збереженню в Єдиній базі протягом трьох років від дати їх внесення.

9. Звіт про оцінку за результатами рецензування підлягає автоматичній реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови класифікації такого звіту рецензентом за ознаками абзацу другого або третього пункту 67 Національного стандарту № 1.

10. У разі класифікації, за результатами рецензування, звіту про оцінку за ознакою абзацу п'ятого пункту 67 Національного стандарту № 1, Фонд направляє такий звіт та матеріали до нього для розгляду питання щодо професійної оціночної діяльності оцінювача(ів) до:

Екзаменаційної комісії, склад якої затверджується Фондом, у разі складання звіту про оцінку, оцінювачем(ами), який(і) проводить(ять)

діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок, склад якої затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у разі складання звіту про оцінку оцінювачем(ами), який(і) провадить(ять) діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку земель».

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, повідомляє Фонд про прийняте Екзаменаційною комісією з експертної грошової оцінки земельних ділянок рішення щодо таких оцінювача(ів).

11. У разі класифікації, за результатами рецензування, звіту про оцінку за ознакою абзацу четвертого пункту 67 Національного стандарту № 1, звіт про оцінку разом із рецензією на нього повертаються заявнику для доопрацювання такого звіту про оцінку.

При цьому у разі подання заяви про забезпечення рецензування звіту про оцінку майна в електронній формі звіт про оцінку та рецензія на нього повертається заявнику в електронній формі через сервіс реєстрації звітів про оцінку та рецензій на звіти про оцінку в одинденний термін з дня внесення рецензії на такий звіт до Єдиної бази. У разі подання заяви про забезпечення рецензування звіту про оцінку майна в паперовій формі звіт про оцінку та рецензія на нього повертається заявнику Фондом протягом двох робочих днів з дня внесення рецензії на такий звіт до Єдиної бази.

Реєстрація доопрацьованого звіту про оцінку в Єдиній базі здійснюється у послідовності, встановленій цим Порядком.

VI. Порядок перевірки нотаріусами електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі

1. Під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, а також договорів дарування, видачі свідоцтв про право на спадщину (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), посвідчення інших правочинів, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість, дохід за якими підлягає оподаткуванню, нотаріус:

перевіряє зміст електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості на достовірність даних про об'єкт нерухомості, унікальний реєстраційний номер та дату формування цієї довідки або реєстрацію звіту про оцінку в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, а також звіряє інформацію про суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази;

вносить до Єдиної бази інформацію про ціну об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується.

З цією метою нотаріус повинен зареєструватися, авторизуватися та ідентифікуватися в Єдиній базі шляхом використання кваліфікованого електронного підпису. З метою перевірки правових підстав на здійснення нотаріусом професійної діяльності його прізвище, ім'я, по батькові та номер свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю перевіряється з даними Єдиного реєстру нотаріусів під час реєстрації, авторизації, ідентифікації нотаріуса в Єдиній базі та під час перевірки реєстрації електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або звіту про оцінку в Єдиній базі.

2. Для здійснення перевірки змісту наданої довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості нотаріус ідентифікує таку довідку за унікальним реєстраційним номером та звіряє інформацію з електронної довідки про оціночну вартість, з відповідними полями Єдиної бази, в тому числі на відповідність даних про оціночну вартість об'єкта нерухомості. З метою перевірки достовірності даних про об'єкт нерухомості, нотаріус перевіряє обов'язкові дані, які внесені особою до Єдиної бази про об'єкт нерухомості, визначені додатком 1 до цього Порядку на відповідність даним, з офіційних документів на такий об'єкт. При цьому дата формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості не може перевищувати 30-ти календарних днів від дати укладання правочину.

3. Для здійснення перевірки реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі нотаріус, ідентифікує звіт про оцінку за унікальним реєстраційним номером, який міститься в довідці про внесення інформації зі звіту про оцінку до Єдиної бази яка є додатком до звіту про оцінку, звіряє такий звіт за ідентифікуючими ознаками майна, в тому числі ринковою вартістю нерухомості, визначеною у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази. Ідентифікуючі ознаки майна, визначені додатками 4-11 до цього Порядку.

Ідентифікуючі ознаки майна, внесені оцінювачами згідно з додатками 4-11 до цього Порядку, перевіряються на відповідність даним, зазначеним в офіційних документах на такий об'єкт. Також нотаріус звіряє інформацію про суб'єкта оціночної діяльності та оцінювача, які склали звіт про оцінку, з даними Єдиної бази. При цьому дата реєстрації звіту про оцінку не може перевищувати шести місяців від дати укладання правочину.

4. За результатом перевірки реєстрації електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості нотаріус вносить до Єдиної бази інформацію про ціну об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується та роздруковує витяг із єдиної бази даних звітів про оцінку про

реєстрацію електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, згідно з додатком 15, який долучається до нотаріальної справи.

За результатом перевірки реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі нотаріус вносить до Єдиної бази інформацію про ціну об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується та роздруковує витяг із єдиної бази даних звітів про оцінку про реєстрацію звіту про оцінку, згідно з додатком 16 та висновок про вартість майна, які долучаються до нотаріальної справи.

Внесення даних до Єдиної бази нотаріусом засвідчується його кваліфікованим електронним підписом.

5. Доступ нотаріуса до Єдиної бази для перевірки факту формування Єдиною базою довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості чи реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та присвоєння йому унікального реєстраційного номера, а також для внесення до Єдиної бази інформації про ціну об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується, друк відповідних документів з Єдиної бази, є безоплатним.

VII. Використання та оприлюднення інформації з Єдиної бази

1. Користувачі інформації з Єдиної бази під час виконання своїх повноважень перевіряють реєстрацію електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та/або звіту про оцінку в Єдиній базі, за унікальним реєстраційним номером, присвоєним Єдиною базою, та/або поштовою адресою об'єкта оцінки, та/або за кадастровим номером земельної ділянки.

2. Інформація, що міститься в Єдиній базі, в тому числі електронні версії звітів про оцінку, Фонд може використовувати для реалізації своїх повноважень з державного регулювання оціночної діяльності відповідно до

Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», зокрема для проведення вибіркового рецензування електронних версій звітів про оцінку з метою забезпечення контролю якості їх складання, повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.

3. Інформація Єдиної бази про об'єкт нерухомості та його вартість, у тому числі інформація із зареєстрованих звітів про оцінку, автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду в режимі реального часу (крім інформації з обмеженим доступом) у відкритому, прямому неавторизованому доступі з можливістю завантаження у форматі відкритих даних. При цьому до інформації з обмеженим доступом не належить інформація про суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів).

**Директор Департаменту
оцінки майна, майнових
прав та професійної
оціночної діяльності**



Світлана БУЛГАКОВА