



# 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](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

№ \_\_\_\_\_

**Міністерство економіки України**

**Міністерство фінансів України**

**Міністерство цифрової  
трансформації України**

**Державна регуляторна служба  
України**

**Національне агентство з питань  
запобігання корупції**

*Щодо погодження проєкту Закону*

На виконання абзацу четвертого доручення Прем'єр-міністра України від 20.05.2020 № 20981/0/1-20 за результатами наради, проведеної під головуванням Прем'єр-міністра України 14 травня 2020 року, Фонд державного майна України розробив проєкт Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – проєкт Закону).

Відповідно до Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 09.11.2011 № 1156), просимо розглянути та погодити проєкт Закону.

Додатки:

1. Проєкт Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» на 3 арк. в 1 прим.
2. Порівняльна таблиця на 13 арк. в 1 прим.
3. Пояснювальна записка на 10 арк. в 1 прим.
4. Аналіз регуляторного впливу на 17 арк. в 1 прим.
5. Повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

**Голова Фонду**

**Рустем УМЄРОВ**

Олексій Петержак 044 200 32 58



UB  
Фонд державного майна України  
№10-36-2-НПА від 20.02.2023  
КЕП: Умеров Р. Е. 20.02.2023 13:36  
3ED5083160DBC59B04000000882E5D000124A600  
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

## **АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

### **до проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»**

#### **I. Визначення проблеми**

Статтею 172 Податкового кодексу України (ПКУ) визначається порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця.

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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.

Законом України від 20.09.2022 № 2600-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі - Закон) внесені зміни, зокрема, до пункту 172.3 статті 172 ПКУ, яким визначаються особливості оподаткування доходу від продажу нерухомості фізичними особами.

Так, Законом вводиться новий об'єкт оподаткування – «неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості», дохід від продажу якого визначатиметься виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, 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 даних звітів про оцінку.

Тобто, щодо нового об'єкта – «неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості», запровадженого Законом, повинно також здійснюватися автоматичне визначення оціночної вартості та формуватися довідка про його оціночну вартість.

На сьогодні для таких об'єктів як «майбутній об'єкт нерухомості» відсутня методологічна основа для визначення їх вартості, а також жодним нормативно-правовим актом у сфері оцінки не врегульовуються методологічні питання визначення вартості таких об'єктів.

Враховуючи унікальність кожного об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва, зокрема в частині стану готовності таких об'єктів, автоматичне визначення оціночної вартості таких об'єктів у Єдиній базі є проблематичним з огляду на відсутність інформації щодо

співставних об'єктів порівняння. Формування та реалізація дієвого алгоритму автоматичного визначення оціночної вартості об'єктів незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості є неможливим.

Для визначення бази оподаткування фізична особа за допомогою мережі Інтернет може зареєструватися в Єдиній базі та на підставі даних про об'єкт нерухомості, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт, визначити оціночну вартість нерухомого майна. За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

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.

Внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази здійснюється суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі звіту про оцінку, електронна версія якого зберігається в Єдиній базі.

Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

Запровадження автоматичного та безкоштовного сервісу визначення бази оподаткування надає додаткову альтернативу фізичним особам під час визначення вартості нерухомості для оформлення правочинів з продажу (обміну) нерухомого майна. Такий автоматичний сервіс визначення оціночної вартості нерухомості працює найбільш коректно для типових об'єктів нерухомого майна у великих містах, тобто для об'єктів нерухомості, які мають досить розвинений ринок купівлі-продажу.

Для інших об'єктів нерухомості (комерційна нерухомість, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, об'єкти незавершеного будівництва), які потребують врахування індивідуальних особливостей, доцільно звертатися до суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) для визначення ринкової вартості.

Обов'язковою умовою реєстрації в Єдиній базі звіту про оцінку, як зазначалося вище, є відповідність ринкової вартості, внесеної оцінювачем до Єдиної бази, межах 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

Така умова на практиці призводить до застосування 25-відсоткового цінового діапазону як «знижки» від ринкової вартості об'єкта нерухомості, особливо стосовно типових об'єктів нерухомості у великих містах, щодо яких визначений автоматично показник оціночної вартості нерухомості є співставним з ринковими вартостями таких об'єктів.

Так, за результатами моніторингу інформації в Єдиній базі, зафіксовані випадки, коли сторони правочину, користуючись послугами недобросовісних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), використовують законодавчу норму щодо реєстрації звітів про оцінку, навмисно визначаючи ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків.

Інформація з Єдиної бази, що підтверджує вказані випадки, наведено у таблиці.

Таблиця

**Приклади зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості в найбільших містах України**

№	Адреса об'єкта оцінки			Оціночна вартість (е-довідка), грн	Ринкова вартість (звіт про оцінку), грн	Зменшення вартості, % '
	тип вулиці	назва вулиці	буд.			
1	2	3	4	5	6	7
м. Київ						
1	вул.	Алма Атинська	64-А	759 853	568 400	25,20
2	вул.	Білоруська	23	1 539 086	1 169 710	24,00
3	вул.	Джона Маккейна	1А	3 225 585	2 500 918	22,47
4	вул.	Івана Пулюя	1-а	2 330 097	1 750 009	24,90
5	вул.	Радистів	34-к	2 181 506	1 691 380	22,47
6	вул.	Світла	3д	570 390	450 026	21,10
7	проси.	Соборності	4	1 367 367	1 040 233	23,92
8	пров.	Тбіліський	1	2 925 224	2 528 362	13,57
9	вул.	Маршала Тимошенка	21 корп. 3	3 629 469	2 800 000	22,85
10	вул.	Урлівська	23-Г	2 700 011	2 100 000	22,22
м. Харків						
1	вул.	Героїв Праці	60Б	703 842	548 100	22,13
2	вул.	Краснодарська	183	835 079	645 000	22,76

3	вул.	Салтівське	43	505 834	390 251	22,85
4	вул.	12 Квітня	20	536 885	420 000	21,77
5	вул.	Авіаційна	1	2 607 565	1 743 665	33,13
6	вул.	Г ероїв Сталінграда	167-А	732 974	676 283	7,73
7	вул.	Космічна	23	672 861	525 000	21,97
8	просп.	Московський	193-А	915 893	758 000	17,24
9	вул.	Академіка Павлова	158	2 523 415	2 106 968	16,50
10	вул.	Шарикова	47	703 543	531 374	24,47
м. Львів						
1	вул.	Городоцька	133	898 291	674 000	24,97
2	вул.	Грушевського М.	9	2 570 120	1 780 550	30,72
3	вул.	Дністерська	6	1 036 835	779 100	24,86
4	вул.	Єрошенка	6	1 334 515	1 014 240	24,00
5	вул.	Заводська	19	895 347	690 000	22,93
6	вул.	Шевченка	60	1 979 497	1 485 070	24,98
7	вул.	Зелена	212	736 964	552 730	25,00
8	вул.	Івана Пулюя	40	1 183 544	894 926	24,39
9	вул.	Кам'янецька	26	871 434	697 000	20,02
10	вул.	Назаренка	8	1 240 915	931 331	24,95
м. Одеса						
1	вул.	Середньофонтанська	19-А	1 285 330	965 000	24,92
2	вул.	Г айдар	48	770 937	579 000	24,90
3	вул.	Академіка Заболотного	39	702 489	528 000	24,84
4	вул.	Ільфа і Петрова	31	1 252 677	953 000	23,92
5	вул.	Маразліївська	64	1 042 100	983 831	5,59
6	вул.	Сахарова Академіка	24	709 712	533 000	24,90
7	масив	Радужний	8	847 776	635 895	24,99
8	вул.	40-річчя оборони Одеси	8	721 249	556 000	22,91
9	пров.	Адміральський	1-Б	1 201 119	924 336	23,04
10	вул.	Паркова	81	689 146	518 667	24,74
м. Дніпро						
1	вул.	Абхазька	4	638 818	570 000	10,77
2	вул.	Батумська	40	656 659	493 000	24,92
3	вул.	Волинська	7	527 570	402 376	23,73
4	вул.	Дементьева	2	1 232 295	995 600	19,21
5	вул.	Запорізьке	48	1 327 944	1 009 240	24,00
6	вул.	Петра Калнишевського	39	714 372	542 923	24,00
7	вул.	Князя Ярослава Мудрого	22	1 040 329	781 000	24,93
8	вул.	Менахем-Мендл Шнеєрсона	9	962 134	722 500	24,91
9	вул.	Олександра Поля	986	1 114 265	838 566	24,74
10	пров.	Парусний	6	1 116 923	838 543	24,92

Тобто середнє зменшення ринкової вартості, визначеної у звітах про оцінку майна, які були використані під час укладання правочинів нотаріусами, становить близько 22,62%.

Такі дії відповідних осіб потенційно зменшують обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.

Разом з тим для об'єктів нерухомості, продаж яких відбувається в місцевостях з нерозвиненим ринком купівлі-продажу або такий ринок перебуває в стадії формування, як для земельних ділянок сільськогосподарського призначення (ринок яких відкрився 1 липня 2021 року), а також для нетипових об'єктів нерухомості (комунальні квартири, будинки барачного типу, будинки дореволюційної забудови до 1920 року тощо), застосування 25-відсоткового діапазону недостатньо для коректного застосування роботи Єдиної бази під час перевірки звітів про оцінку для їх реєстрації в Єдиній базі.

Враховуючи викладене, Фонд вважає за доцільне врегулювати положення щодо умов реєстрації звітів про оцінку шляхом застосування диверсифікованих значень відсотка для реєстрації звіту про оцінку майна в Єдиній базі. Такі значення будуть залежати від виду та типу нерухомості, розвиненості ринків, типовості об'єктів нерухомості тощо та встановлюватимуться у Порядку, затвердженому Фондом.

Наступним проблемним питанням, яке потребує врегулювання, є процедура формування довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

Як зазначалося вище, довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості формуються автоматично Єдиною базою на запити фізичних осіб та є безоплатними.

За результатами моніторингу та аналізу даних Єдиної бази, у 2022 році на запити заявників сформовано 747 843 довідки про оціночну вартість об'єктів нерухомості (у т. ч. 5 518 щодо об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,7% загальної кількості зареєстрованих довідок), з яких використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 97 978 довідок (у т. ч. 390 щодо об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,3% загальної кількості використаних довідок), що становить близько 13,1% загальної кількості сформованих довідок.

Крім того, оцінювачами у 2022 році зареєстровано в Єдиній базі інформацію з 208 436 звітів про оцінку об'єктів нерухомості (у т. ч. з 1 901 звітів про оцінку об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,9% загальної кількості зареєстрованих звітів), з яких використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 152 855 звітів (у т. ч. 1 450 щодо, об'єктів не завершених будівництвом, що становить 0,9% загальної кількості використаних звітів), що становить близько 73,3% загальної кількості зареєстрованих звітів.

З огляду на такі показники фактичного використання довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості є підстави стверджувати, що переважна більшість довідок формується заявниками не для використання їх за цільовим призначенням.

За результатами аналізу даних Єдиної бази були виявлені непоодинокі

випадки маніпулювання даними про об'єкт нерухомості з метою заниження показника оціночної вартості. Формування довідок також використовується оцінювачами для застосування 25-відсоткової «знижки», про що зазначалося вище. Також за результатами аналізу звернень, що надходять до Фонду від фізичних та юридичних осіб, довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості використовуються для інших цілей, не передбачених статтею 172 Податкового кодексу України, зокрема під час примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності або під час придбання за кошти субвенції житла та приміщень для розвитку сімейних та інших форм виховання, наближених до сімейних, підтримки малих групових будинків та забезпечення житлом дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, тощо.

Ці випадки відповідно до законодавства передбачають визначення ринкової вартості суб'єктом оціночної діяльності шляхом складання звіту про оцінку майна.

Таке нецільове використання довідок призводить до надмірного навантаження на інформаційно-телекомунікаційну систему Єдиної бази та додаткових фінансових витрат з боку держави.

Враховуючи викладене, вважаємо за доцільне встановити плату за формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості. Запровадження мінімальної фіксованої плати сприятиме також вирішенню питання забезпечення фінансування Єдиної бази для її супроводження та модернізації.

Враховуючи унікальність таких об'єктів як неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, пропонується межу, нижче якої не може бути база оподаткування, визначати за результатами незалежної оцінки відповідно до звіту про оцінку, зареєстрованого в Єдиній базі даних звітів, з обов'язковим рецензуванням.

Також запроваджені Законом зміни до Податкового кодексу України призвели до різночитання норм статті 173 щодо понять «оціночної» та «ринкової» вартості.

Законодавство з питань оцінки майна розрізняє поняття «оціночна вартість» та «ринкова вартість». Згідно з Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, оціночна вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних. Відповідно до норм Закону оціночна вартість визначається модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази шляхом автоматичного розрахунку та із застосуванням вихідних даних, що вносяться до зазначеного модуля власником нерухомого майна.

Ринкова вартість визначається за результатами незалежної оцінки суб'єктами оціночної діяльності - суб'єктами господарювання, які здійснюють свою діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав

та професійну оціночну діяльність в Україні». За результатом незалежної оцінки суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт господарювання складає звіт про оцінку майна, який згідно із Законом підлягає реєстрації в Єдиній базі.

Стаття 173 Податкового кодексу України визначає порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна, що належить фізичним особам - платникам податку.

Чинна редакція пункту 173.1 статті 173 Податкового кодексу України визначає різні шляхи визначення доходу платника податку залежно від виду рухомого майна.

Так, дохід від продажу (обміну) рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів), тобто майна спеціального призначення (наприклад, автомобіль швидкої допомоги, автобуси, будівельна техніка, інше майно, що вузько представлене на ринку), визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче оціночної вартості цього об'єкта, визначеної згідно із Законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його оціночної вартості, визначеної згідно із Законом (за вибором платника податку).

Закон не передбачає алгоритму визначення оціночної вартості об'єктів рухомого майна. За аналогією під час визначення оціночної вартості буде застосовуватися алгоритм визначення оціночної вартості, передбачений статтею 172 Податкового кодексу України, тобто шляхом застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази.

Слід відмітити, що Єдину базу доцільно застосовувати під час оцінки рухомого майна, яке широко представлене на ринку, тобто такого майна як легковий автомобіль, мотоцикл, мопед. Однак зміни, визначені Законом, передбачають застосування Єдиної бази саме для рухомого майна спеціального призначення. Це призведе до того, що оціночна вартість такого майна буде визначатися некоректно.

Крім цього, пунктом 173.4 статті 173 Податкового кодексу України визначено порядок проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому зазначеною статтею. Такий пункт передбачає необхідність застосування нотаріусом, суб'єктом господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні, та органом, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюється укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, оціночної вартості рухомого майна. У цьому пункті не впроваджено зміни, що призвело до різночитання норм статті 173 Податкового кодексу України.

З огляду на зазначене та зміст статті 173 Податкового кодексу України, доцільним є проведення незалежної оцінки, а тому в тексті статті 173 слово



«оціночна» замінено словом «ринкова».

Стаття 174 Податкового кодексу України передбачає порядок оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину або дарунку коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

Пунктом 174.1 статті 174 Податкового кодексу визначені об'єкти спадщини, до яких входять майно, яке потребує індивідуального підходу до оцінки, наприклад, предмет антикваріату або витвір мистецтва, будь-який транспортний засіб та обладнання до нього, інші види рухомого майна, судноплавні засоби та літальні апарати, нематеріальні активи та права на об'єкти інтелектуальної власності тощо. Застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази під час оцінки такого майна є недоречним, оціночна вартість, визначена без належної вибірки майна, що подібне до об'єкта оцінки, викликати сумнів.

Дія Проєкту поширюється на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

## II. Цілі державного регулювання

Цілями Проєкту є удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, у тому числі об'єктів нерухомості, неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

### 1. Визначення альтернативних способів

Дія Проєкту регуляторного акта поширюється на сферу інтересів фізичних осіб в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації положень Податкового кодексу України із законодавством з питань оціночної діяльності.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання.

Показник	Кількість юридичних осіб, які станом на 01.01.2023 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.01.2023 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом

Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, од	1 137	1 326	2 463*
Питома вага групи у загальній кількості, %	46	54	100

\* Джерело: Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та згідно із Законом України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України

Під час розробки Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<p><i>Альтернатива 1</i></p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.</p>
<p><i>Альтернатива 2</i></p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	<p>Цей спосіб забезпечить удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації положень Податкового кодексу України із законодавством з питань оціночної діяльності. Надасть можливість запобігти зниженням або недоотриманням Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази шляхом належного використання довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості та фінансового забезпечення супроводження та модернізації Єдиної бази.</p>

## Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<p>Альтернатива 1</p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.</p>	<p>Не передбачаються</p>
<p>Альтернатива 2</p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	<p>Цей спосіб забезпечить удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності. Надасть можливість запобігти зниженням або недоотриманням Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази. У результаті Державний бюджет України отримає додаткові надходження через спрямування плати за формування довідок у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.</p>	<p>Не передбачаються.</p>

## Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<p>Альтернатива 1</p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть оціночну вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.</p>	<p>Залишаться витрати на підтримку функціонування Єдиної бази</p>
<p>Альтернатива 2</p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного реулювання</p>	<p>Удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності надасть можливість запобігти зниженням або недоотриманням Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази.</p>	<p>Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.</p> <p>Витрати на формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян</p>

## Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання - суб'єктів оціночної діяльності.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<p>Альтернатива 1</p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу(обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.</p>	<p>Витрати, пов'язані з документообігом, зумовленим направленням звітів про оцінку до Фонду у паперовій формі для забезпечення процедури рецензування</p>

<p><i>Альтернатива 2</i></p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	<p>Удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності надасть можливість запобігти зниженням або недоотриманням Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази.</p>	<p>Витрати суб'єктів господарювання пов'язані із впровадженням наведеного проєкту. Витрати становлять за перший рік - 149 480 грн.</p> <p>Витрати фізичних осіб на формування довідок - близько 4,5 млн грн/рік</p>
--	---	---

#### Оцінка сумарних витрат за альтернативами

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
<p><i>Альтернатива 1</i></p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	
<p><i>Альтернатива 2</i></p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	<p>Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду, для суб'єктів господарювання становлять за перший рік – 149 480 грн.</p> <p>Витрати фізичних осіб на формування довідок близько 4,5 млн грн/рік</p>

#### IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Неприйняття Проєкту	1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті	Проблеми продовжують існувати
Прийняття Проєкту	4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей, будуть удосконалені положення Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та

		гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.
--	--	---

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Неприйняття Проекту	Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.		Залишаться фінансові витрати фізичних осіб на замовлення обов'язкових послуг з оцінки нерухомого майна та внесення інформації зі звітів до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності
Прийняття Проекту	Удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності, надасть можливість запобігти зниженням або	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду, для суб'єктів господарювання становлять за перший рік - 149 480 грн. Витрати фізичних осіб на формування довідок - близько 4,5 млн грн/рік	Розробка Проекту є єдиним оптимальним способом досягнення цілей, що забезпечить удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

	недоотриманням Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази.		
--	---	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Неприйняття Проекту	Проблема продовжує існувати.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.
Прийняття Проекту	Удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності надасть можливість запобігти недоотриманню Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази.	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.

## V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття Проекту, що забезпечить удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

Розв'язання визначеної проблеми можливе шляхом:

удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості; гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження Проекту:

- дії органів виконавчої влади - забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення на офіційному вебсайті Фонду державного майна України;

- фізичним особам - власникам нерухомого майна, суб'єктам оціночної діяльності, оцінювачам, нотаріусам - ознайомлення з положеннями регуляторного акта.

#### **VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Реалізація положень Проекту здійснюватиметься працівниками Фонду відповідно до їх повноважень.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу). У зв'язку з цим додаток 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта не розроблявся.

Витрати суб'єктів малого підприємництва наведені в Додатку 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта відповідно.

### **ТЕСТ**

#### **малого підприємництва (М-Тест)**

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Проект було оприлюднено на офіційному сайті Фонду для обговорення його положень.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

Регулювання стосується всіх суб'єктів господарювання - суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оцінку майна для цілей обчислення доходу платника податку - фізичної особи від продажу (обміну) майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), у випадках, передбачених ПКУ.

Показник	Кількість юридичних осіб, які станом на 01.01.2023 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.01.2023 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під регулювання, од.	1 137	1 326	2 463*
Питома вага групи у загальній кількості, %	46	54	100



\* Джерело: Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та згідно із Законом України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України

### 3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік, до впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
1	Процедури організації виконання вимог регулювання Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання * вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) * оціночна кількість внутрішніх процедур	ознайомлення з проектом, - 30 хв, що становить 20,23 грн $(40,46 \cdot 30) / 60$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
1.1	Інші процедури Формула: витрати часу на опанування суб'єктами малого підприємництва порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування * вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) * оціночна кількість внутрішніх процедур	опанування положень проекту становить 40,46 грн $(40,46 \cdot 60) / 60$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
2	Разом, гривень	60,69	X	
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2 463	витрати відсутні	
4	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" * кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 * рядок 4)	149 480	X	

\* згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет України на 2023 рік» заробітна плата у погодинному розмірі становить 40,46 грн.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

#### VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі. Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проект.

**VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Для відстеження результативності Проєкту основними показниками результативності акта визнано:

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта (суб'єкти оціночної діяльності);

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта - середній.

Проєкт розміщено на офіційному сайті Фонду.

**IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Відповідно до законодавства Фонд здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проєкту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності, - статистичні.

Базове відстеження результативності Проєкту здійснюється до набрання чинності змінами, що передбачаються Проєктом, шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

Метод проведення відстеження результативності - статистичний.

Результативність змін, що вносяться до Проєкту, вивчатиметься Фондом протягом року з дати набрання чинності актом шляхом повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності Проєкту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності Проєкту.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду (01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон 200-32-58).

**Голова Фонду  
державного майна України**

**Рустем УМСРОВ**

«\_\_»\_\_\_\_\_ 2023 року

## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку

Верховна Рада України постановляє:

І. Внести до Податкового кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., №№ 13-17, ст. 112; 2020 р., № 13, ст. 70) такі зміни:

1. У статті 172:

у пункті 172.3:

після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«Дохід від продажу об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але 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 даних звітів про оцінку.».

У зв'язку з цим абзаци другий – тридцятий вважати відповідно абзацами третім – тридцять першим;

в абзацах третьому, дев'ятому, тринадцятому, сімнадцятому – двадцятому, двадцять третьому, двадцять сьомому – двадцять дев'ятому слова та знак «неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості» виключити;

перше речення абзацу чотирнадцятого викласти в такій редакції:

«Інформація зі звіту про оцінку об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, у тому числі про його вартість, що міститься в Єдиній базі, автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України (крім інформації з обмеженим доступом).»;

перше речення абзацу вісімнадцятого доповнити словами «та/або відомостями, внесеними до реєстрів, визначених у частині другій статті 6 Закону України «Про публічні електронні реєстри»;

в абзаці двадцять першому слово «версія» замінити словом «форма», а слова «неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта» - словами «неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт»;

абзац двадцять другий викласти в такій редакції:

«Реєстрація звіту про оцінку об'єкта нерухомості з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості. Допустимий ціновий діапазон ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості визначається Фондом державного майна України відповідно до порядку ведення Єдиної бази. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України.»;

у першому реченні абзацу двадцять третього цифри та слова «25-відсоткового» виключити;

після абзацу двадцять третього доповнити новим абзацом такого змісту:

«Реєстрація звіту про оцінку об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості з присвоєнням такому звіту унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою після рецензування такого звіту про оцінку відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Звіт про оцінку об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості за результатами рецензування підлягає автоматичній реєстрації в Єдиній базі з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера за умови позитивного рецензування.».

У зв'язку з цим абзаци двадцять четвертий – тридцять перший вважати відповідно абзацами двадцять п'ятим – тридцять другим;

друге речення абзацу двадцять п'ятого викласти в такій редакції:

«За формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості справляється плата у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, яка спрямовується до Державного бюджету України.»;

в абзаці двадцять шостому після слів «якщо з дати» доповнити словами «завершення складання»;

в абзаці двадцять сьомому після слів «присвоєного йому унікального реєстраційного номера» доповнити словами «достовірність даних про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості,»;

в абзаці першому пункту 172.4 слова та знак «, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості» виключити;

пункт 172.11 викласти в такій редакції:

«Порядок визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості, що продаються (обмінюються), визначається Фондом державного майна України.».

2. У статті 173:

у пункті 173.1:

в абзаці другому слово «оціночної» замінити словом «ринкової»;

в абзаці третьому слово та розділовий знак «оціночної,» виключити;

у пункті 173.4:

в абзаці третьому після слів «виходячи із» доповнити словом «ціни»;

в абзацах четвертому, шостому, сьомому слово «оціночної» замінити словом «ринкової».

3. Абзац третій пункту 174.8 статті 174 викласти у такій редакції:

«В інших випадках отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків об'єктом оподаткування є вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до пункту 172.3 статті 172 цього Кодексу.».

II. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

**Голова  
Верховної Ради України**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**до проєкту Закону України**  
**«Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо**  
**функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»**

**1. Мета**

Законопроект розроблено з метою удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, у тому числі об'єктів нерухомості, неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості, та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

**2. Обґрунтування необхідності прийняття акта**

Статтею 172 Податкового кодексу України (ПКУ) визначається порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця.

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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.

Законом України від 20.09.2022 № 2600-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі - Закон) внесені зміни, зокрема, до пункту 172.3 статті 172 ПКУ, яким визначаються особливості оподаткування доходу від продажу нерухомості фізичними особами.

Так, Законом вводиться новий об'єкт оподаткування – «неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості», дохід від продажу якого визначатиметься виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, 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 даних звітів про оцінку.

Тобто, щодо нового об'єкта – «неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості», запровадженого Законом, повинно також здійснюватися автоматичне визначення оціночної вартості та формуватися довідка про його оціночну вартість.

На сьогодні для таких об'єктів як «майбутній об'єкт нерухомості» відсутня методологічна основа для визначення їх вартості, а також жодним нормативно-

правовим актом у сфері оцінки не врегульовуються методологічні питання визначення вартості таких об'єктів.

Враховуючи унікальність кожного об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва, зокрема в частині стану готовності таких об'єктів, автоматичне визначення оціночної вартості таких об'єктів у Єдиній базі є проблематичним з огляду на відсутність інформації щодо співставних об'єктів порівняння. Формування та реалізація дієвого алгоритму автоматичного визначення оціночної вартості об'єктів незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості є неможливим.

Для визначення бази оподаткування фізична особа за допомогою мережі Інтернет може зареєструватися в Єдиній базі та на підставі даних про об'єкт нерухомості, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт, визначити оціночну вартість нерухомого майна. За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

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.

Внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази здійснюється суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі звіту про оцінку, електронна версія якого зберігається в Єдиній базі.

Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

Запровадження автоматичного та безкоштовного сервісу визначення бази оподаткування надає додаткову альтернативу фізичним особам під час визначення вартості нерухомості для оформлення правочинів з продажу (обміну) нерухомого майна. Такий автоматичний сервіс визначення оціночної вартості нерухомості працює найбільш коректно для типових об'єктів нерухомого майна у великих містах, тобто для об'єктів нерухомості, які мають досить розвинений ринок купівлі-продажу.

Для інших об'єктів нерухомості (комерційна нерухомість, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, об'єкти незавершеного будівництва), які потребують врахування індивідуальних особливостей, доцільно звертатися до суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) для визначення ринкової вартості.

Обов'язковою умовою реєстрації в Єдиній базі звіту про оцінку, як зазначалося вище, є відповідність ринкової вартості, внесеної оцінювачем до Єдиної бази, межах 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

Така умова на практиці призводить до застосування 25-відсоткового цінового діапазону як «знижки» від ринкової вартості об'єкта нерухомості, особливо стосовно типових об'єктів нерухомості у великих містах, щодо яких

визначений автоматично показник оціночної вартості нерухомості є співставним з ринковими вартостями таких об'єктів.

Так, за результатами моніторингу інформації в Єдиній базі, зафіксовані випадки, коли сторони правочину, користуючись послугами недобросовісних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), використовують законодавчу норму щодо реєстрації звітів про оцінку, навмисно визначаючи ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків.

Інформація з Єдиної бази, що підтверджує вказані випадки, наведено у таблиці.

**Таблиця. Приклади зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості в найбільших містах України**

№ з/п	Адреса об'єкта оцінки			Оціночна вартість (е-довідка), грн	Ринкова вартість (звіт про оцінку), грн	Зменшення вартості, %
	тип вулиці	назва вулиці	буд.			
1	2	3	4	5	6	7
<b>м. Київ</b>						
1	вул.	Алма-Атинська	64-А	759 853	568 400	25,20
2	вул.	Білоруська	23	1 539 086	1 169 710	24,00
3	вул.	Джона Маккейна	1А	3 225 585	2 500 918	22,47
4	вул.	Івана Пулюя	1-а	2 330 097	1 750 009	24,90
5	вул.	Радистів	34-к	2 181 506	1 691 380	22,47
6	вул.	Світла	Зд	570 390	450 026	21,10
7	просп.	Соборності	4	1 367 367	1 040 233	23,92
8	пров.	Тбіліський	1	2 925 224	2 528 362	13,57
9	вул.	Маршала Тимошенка	21 корп.3	3 629 469	2 800 000	22,85
10	вул.	Урлівська	23-Г	2 700 011	2 100 000	22,22
<b>м. Харків</b>						
1	вул.	Героїв Праці	60Б	703 842	548 100	22,13
2	вул.	Краснодарська	183	835 079	645 000	22,76
3	вул.	Салтівське	43	505 834	390 251	22,85
4	вул.	12 Квітня	20	536 885	420 000	21,77
5	вул.	Авіаційна	1	2 607 565	1 743 665	33,13
6	вул.	Героїв Сталінграда	167-А	732 974	676 283	7,73
7	вул.	Космічна	23	672 861	525 000	21,97
8	просп.	Московський	193-А	915 893	758 000	17,24
9	вул.	Академіка Павлова	158	2 523 415	2 106 968	16,50
10	вул.	Шарикова	47	703 543	531 374	24,47
<b>м. Львів</b>						
1	вул.	Городоцька	133	898 291	674 000	24,97
2	вул.	Грушевського М.	9	2 570 120	1 780 550	30,72
3	вул.	Дністерська	6	1 036 835	779 100	24,86
4	вул.	Єрошенка	6	1 334 515	1 014 240	24,00
5	вул.	Заводська	19	895 347	690 000	22,93
6	вул.	Шевченка	60	1 979 497	1 485 070	24,98
7	вул.	Зелена	212	736 964	552 730	25,00
8	вул.	Івана Пулюя	40	1 183 544	894 926	24,39
9	вул.	Камянецька	26	871 434	697 000	20,02
10	вул.	Назаренка	8	1 240 915	931 331	24,95



м. Одеса						
1	вул.	Середньофонтанська	19-А	1 285 330	965 000	24,92
2	вул.	Гайдара	48	770 937	579 000	24,90
3	вул.	Академіка Заболотного	39	702 489	528 000	24,84
4	вул.	Ільфа і Петрова	31	1 252 677	953 000	23,92
5	вул.	Маразліївська	64	1 042 100	983 831	5,59
6	вул.	Сахарова Академіка	24	709 712	533 000	24,90
7	масив	Радужний	8	847 776	635 895	24,99
8	вул.	40-річчя оборони Одеси	8	721 249	556 000	22,91
9	пров.	Адміральський	1-Б	1 201 119	924 336	23,04
10	вул.	Паркова	81	689 146	518 667	24,74
м. Дніпро						
1	вул.	Абхазька	4	638 818	570 000	10,77
2	вул.	Батумська	40	656 659	493 000	24,92
3	вул.	Волинська	7	527 570	402 376	23,73
4	вул.	Дементьева	2	1 232 295	995 600	19,21
5	вул.	Запорізьке	48	1 327 944	1 009 240	24,00
6	вул.	Петра Калнишевського	39	714 372	542 923	24,00
7	вул.	Князя Ярослава Мудрого	22	1 040 329	781 000	24,93
8	вул.	Менахем-Мендл Шнеєрсона	9	962 134	722 500	24,91
9	вул.	Олександра Поля	986	1 114 265	838 566	24,74
10	пров.	Парусний	6	1 116 923	838 543	24,92

Тобто середнє зменшення ринкової вартості, визначеної у звітах про оцінку майна, які були використані під час укладання правочинів нотаріусами, становить близько 22,62%.

Такі дії відповідних осіб потенційно зменшують обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.

Разом з тим для об'єктів нерухомості, продаж яких відбувається в місцевостях з нерозвиненим ринком купівлі-продажу, або такий ринок перебуває в стадії формування (як для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, ринок яких відкрився 1 липня 2021 року), а також для нетипових об'єктів нерухомості (комунальні квартири, будинки барачного типу, будинки дореволюційної забудови до 1920 року тощо), застосування 25-відсоткового діапазону недостатньо для коректного застосування роботи Єдиної бази під час перевірки звітів про оцінку для їх реєстрації в Єдиній базі.

Враховуючи викладене, Фонд вважає за доцільне врегулювати положення щодо умов реєстрації звітів про оцінку шляхом застосування диверсифікованих значень відсотка для реєстрації звіту про оцінку майна в Єдиній базі. Такі значення будуть залежати від виду та типу нерухомості, розвиненості ринків, типовості об'єктів нерухомості тощо та встановлюватимуться у Порядку, затвердженому Фондом.

Наступним проблемним питанням, яке потребує врегулювання, є процедура формування довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

Як зазначалося вище, довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості формуються автоматично Єдиною базою на запити фізичних осіб та є безоплатними.

За результатами моніторингу та аналізу даних Єдиної бази, у 2022 році на запити заявників сформовано 747 843 довідки про оціночну вартість об'єктів нерухомості, у т. ч. 5 518 щодо об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,7% загальної кількості зареєстрованих довідок. Використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 97 978 довідок, у т. ч. 390 щодо об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,3% загальної кількості використаних довідок, або близько 13,1% загальної кількості сформованих довідок.

Крім того, оцінювачами у 2022 році зареєстровано в Єдиній базі інформацію з 208 436 звітів про оцінку об'єктів нерухомості, у т. ч. з 1 901 звіту про оцінку об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,9% загальної кількості зареєстрованих звітів). Використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 152 855 звітів, у т. ч. 1 450 щодо об'єктів, не завершених будівництвом, що становить 0,9% загальної кількості використаних звітів, або близько 73,3% загальної кількості зареєстрованих звітів.

З огляду на такі показники фактичного використання довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості є підстави стверджувати, що переважна більшість довідок формується заявниками не для використання їх за цільовим призначенням.

За результатами аналізу даних Єдиної бази були виявлені непоодинокі випадки маніпулювання даними про об'єкт нерухомості з метою заниження показника оціночної вартості. Формування довідок також використовується оцінювачами для застосування 25-відсоткової «знижки», про що зазначалося вище. Також за результатами аналізу звернень, що надходять до Фонду від фізичних та юридичних осіб, довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості використовуються для інших цілей, не передбачених статтею 172 Податкового кодексу України, зокрема під час примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, або під час придбання за кошти субвенції житла та приміщень для розвитку сімейних та інших форм виховання, наближених до сімейних, підтримки малих групових будинків та забезпечення житлом дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, тощо.

Ці випадки відповідно до законодавства передбачають визначення ринкової вартості суб'єктом оціночної діяльності шляхом складання звіту про оцінку майна.

Таке нецільове використання довідок призводить до надмірного навантаження на інформаційно-телекомунікаційну систему Єдиної бази та додаткових фінансових витрат з боку держави.

Враховуючи викладене, вважаємо за доцільне встановити плату за формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості. Запровадження мінімальної фіксованої плати сприятиме також вирішенню питання забезпечення фінансування Єдиної бази для її супроводження та модернізації.

Враховуючи унікальність таких об'єктів як неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, пропонується межу, нижче якої не може бути база оподаткування, визначати за результатами незалежної оцінки відповідно до звіту про оцінку, зареєстрованого в Єдиній базі даних звітів, з обов'язковим рецензуванням.

Також запроваджені Законом зміни до Податкового кодексу України призвели до різночитання норм статті 173 щодо понять «оціночної» та «ринкової»

вартості.

Законодавство з питань оцінки майна розрізняє поняття «оціночна вартість» та «ринкова вартість». Згідно з Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних. Відповідно до норм Закону оціночна вартість визначається модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази шляхом автоматичного розрахунку та із застосуванням вихідних даних, що вносяться до зазначеного модуля власником нерухомого майна.

Ринкова вартість визначається за результатами незалежної оцінки суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, які здійснюють свою діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». За результатом незалежної оцінки суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання складає звіт про оцінку майна, який згідно із Законом підлягає реєстрації в Єдиній базі.

Стаття 173 Податкового кодексу України визначає порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна, що належить фізичним особам – платникам податку.

Чинна редакція пункту 173.1 статті 173 Податкового кодексу України визначає різні шляхи визначення доходу платника податку залежно від виду рухомого майна.

Так, дохід від продажу (обміну) рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів), тобто майна спеціального призначення (наприклад, автомобіль швидкої допомоги, автобуси, будівельна техніка, інше майно, що вузько представлене на ринку), визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче оціночної вартості цього об'єкта, визначеної згідно із Законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його оціночної вартості, визначеної згідно із Законом (за вибором платника податку).

Закон не передбачає алгоритму визначення оціночної вартості об'єктів рухомого майна. За аналогією під час визначення оціночної вартості буде застосовуватися алгоритм визначення оціночної вартості, передбачений статтею 172 Податкового кодексу України, тобто шляхом застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази.

Слід відмітити, що Єдину базу доцільно застосовувати під час оцінки рухомого майна, яке широко представлене на ринку, тобто такого майна як легковий автомобіль, мотоцикл, мопед. Однак зміни, визначені Законом, передбачають застосування Єдиної бази саме для рухомого майна спеціального призначення. Це призведе до того, що оціночна вартість такого майна буде визначатися некоректно.

Крім цього, пунктом 173.4 статті 173 Податкового кодексу України визначено порядок проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому зазначеною статтею. Такий пункт передбачає

необхідність застосування нотаріусом, суб'єктом господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні, та органом, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюється укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, оціночної вартості рухомого майна. У цьому пункті не впроваджено зміни, що призвело до різночитання норм статті 173 Податкового кодексу України.

З огляду на зазначене та зміст статті 173 Податкового кодексу України, доцільним є проведення незалежної оцінки, а тому в тексті статті 173 слово «оціночна» замінено словом «ринкова».

Стаття 174 Податкового кодексу України передбачає порядок оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину або дарунку коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

Пунктом 174.1 статті 174 Податкового кодексу визначені об'єкти спадщини, до яких входять майно, яке потребує індивідуального підходу до оцінки, наприклад, предмет антикваріату або витвір мистецтва, будь-який транспортний засіб та обладнання до нього, інші види рухомого майна, судноплавні засоби та літальні апарати, нематеріальні активи та права на об'єкти інтелектуальної власності тощо. Застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази під час оцінки такого майна є недоречним, оціночна вартість, визначена без належної вибірки майна, що подібне до об'єкта оцінки, викликатиме сумнів.

### **3. Основні положення проєкту акта**

Проєкт розроблено з метою вдосконалення положень Податкового кодексу України, зокрема впорядкування питань визначення вартості та реєстрації в Єдиній базі результатів оцінки неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості, забезпечення фінансування функціонування Єдиної бази з державного бюджету та для запобігання внесення недобросовісними суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) недостовірної інформації до Єдиної бази. З цією метою запроваджується фіксована плата за формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

Таким чином, Державний бюджет України отримає додаткові надходження через спрямування плати за формування довідок у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за одну операцію.

Для запобігання зниження обсягу надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть із Закону виключається показник межі допустимого цінового діапазону ринкових цін.

З метою однакового трактування понять у статтях 173, 174 Податкового кодексу слово «оціночна» вартість замінено словом «ринкова» вартість.

### **4. Правові аспекти**

У відповідній сфері суспільних відносин діють інші нормативно-правові акти: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закон України «Про оцінку земель», Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою

Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, 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, затверджене наказом Фонду державного майна України від 31 жовтня 2011 року № 1585/1, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 листопада 2011 року за № 1351/20089.

## **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація Проекту не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

## **6. Позиція заінтересованих сторін**

Проект не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку та не стосується соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю і сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а також згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики» Проект включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2023 рік, затвердженого наказом Фонду від 30.12.2022 № 1688 (із змінами).

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб Проект разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу було розміщено на офіційному вебсайті Фонду. Таким чином, Фонд вжив вичерпних заходів для оприлюднення Проекту з метою забезпечення широкого громадського обговорення.

## **7. Оцінка відповідності**

Проект не містить положень що:

- стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;
- стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;
- впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;
- містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;
- створюють підстави для дискримінації.

## **8. Прогноз результатів**

За предметом правового регулювання Проект не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних

ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.

Прийняття Проекту надасть змогу удосконалити положення Податкового кодексу України в частині впорядкування питань визначення вартості та реєстрації в Єдиній базі результатів оцінки неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості, знизити потенційні ризики щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, а також забезпечити фінансування функціонування Єдиної бази з державного бюджету та гармонізації Податкового кодексу України із законодавством з питань оціночної діяльності.

Реалізація Проекту зачіпає інтереси держави, суб'єктів господарювання, фізичних осіб у процесі визначення бази оподаткування доходів фізичних осіб від продажу (обміну) нерухомого майна (нерухомості).

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Надходження до Державного бюджету України, впорядкування питань визначення вартості та реєстрації в Єдиній базі результатів оцінки неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості, зменшення випадків некоректного визначення бази оподаткування	Запровадження фіксованої плати за формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості. Державний бюджет України отримує додаткові надходження через спрямування плати за формування довідок в розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за одну операцію. Запровадження нової процедури перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктами оціночної діяльності.
Суб'єкти господарювання - суб'єкти оціночної діяльності	Встановлення диверсифікованих меж для перевірки Єдиною базою ринкової вартості нерухомості, визначеної у звіті про оцінку, сприятиме більш дієвим умовам процедури перевірки з урахуванням особливостей різних видів та типів нерухомого майна.	Проект містить нові умови процедури реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом вилучення норми щодо перевірки відповідності ринкової вартості, визначеної у звіті про оцінку, межах 25-відсотковому ціновому діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.
Громадяни, фізичні особи, яким необхідно визначити базу оподаткування від продажу (обміну) нерухомого майна, нерухомості	Можливість визначити ринкову вартість нерухомості для справляння справедливих податків за своє нерухоме майно	Проектом встановлюються норми, які удосконалюють процедуру реєстрації звітів про оцінку майна, складених суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) в Єдиній базі.

Реалізація нормативно-правового акта забезпечить:  
фінансування функціонування Єдиної бази з державного бюджету;  
впорядкування питань визначення вартості та реєстрації в Єдиній базі  
результатів оцінки неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх  
об'єктів нерухомості,  
запобігання зниженню обсягу надходжень до державного бюджету від  
податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між  
фізичними особами на чверть (виключається показник порогу межі допустимого  
цінового діапазону ринкових цін);  
однакове трактування понять у статтях 173, 174 Податкового кодексу  
України.

**Голова Фонду державного майна України**

**Рустем УМЄРОВ**

«\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2023 р.

**ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ**  
**до проекту Закону України**  
**«Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо**  
**функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»**

Зміст чинного акта законодавства	Зміст проекту акта
<p>Стаття 172. Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця</p> <p>...</p> <p>172.3. Дохід від продажу об'єкта нерухомості, <del>неподільного</del> об'єкта <del>незавершеного будівництва/майбутнього</del> об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, 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 даних звітів про оцінку.</p>	<p>Стаття 172. Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця</p> <p>...</p> <p>172.3. Дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, 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 даних звітів про оцінку.</p> <p><b>Дохід від продажу об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті</b></p>



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, ~~неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього~~ об'єкта нерухомості.

Єдина база забезпечує:

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

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

3) внесення суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) звітів про оцінку та інформації з них напряду та безпосередньо до Єдиної бази;

4) реєстрацію і зберігання звітів про оцінку в Єдиній базі з автоматичним присвоєнням кожному звіту унікального реєстраційного номера;

5) електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості, ~~неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього~~ об'єкта нерухомості та автоматичне

**про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.**

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.

Єдина база забезпечує:

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

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

3) внесення суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) звітів про оцінку та інформації з них напряду та безпосередньо до Єдиної бази;

4) реєстрацію і зберігання звітів про оцінку в Єдиній базі з автоматичним присвоєнням кожному звіту унікального реєстраційного номера;

5) електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості та автоматичне формування на запит фізичних і юридичних осіб електронних довідок про оціночну вартість об'єктів

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

б) автоматичний обмін інформацією і документами, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

Власником Єдиної бази, прав інтелектуальної власності на Єдину базу та її програмного забезпечення є держава в особі Фонду державного майна України.

Фонд державного майна України є держателем, розпорядником та адміністратором Єдиної бази, а також власником всієї інформації, що міститься в ній.

Єдина база повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, ~~неподільного—об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього—об'єкта нерухомості,~~ оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень.

~~Інформація Єдиної бази про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт—незавершеного будівництва/майбутній—об'єкт нерухомості та його вартість, у тому числі звіти про оцінку, автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України в режимі реального часу (крім інформації з обмеженим доступом). До такої інформації забезпечується~~

нерухомості з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера;

б) автоматичний обмін інформацією і документами, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

Власником Єдиної бази, прав інтелектуальної власності на Єдину базу та її програмного забезпечення є держава в особі Фонду державного майна України.

Фонд державного майна України є держателем, розпорядником та адміністратором Єдиної бази, а також власником всієї інформації, що міститься в ній.

Єдина база повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, **об'єктів незавершеного будівництва, неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості, оціночна або ринкова вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень.**

**Інформація зі звіту про оцінку об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості у тому числі про його вартість, що міститься в Єдиній базі автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України (крім інформації з обмеженим доступом). До такої інформації забезпечується**

відкритий, прямий неавторизований доступ з можливістю завантаження у форматі відкритих даних.

Для цілей цього пункту до інформації з обмеженим доступом не належить інформація про суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів).

Порядок ведення Єдиної бази затверджується Фондом державного майна України за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики.

З метою формування інформаційної основи для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, ~~ненодільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості~~ Фонд державного майна України використовує інформаційні джерела з відкритим доступом та дані про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, ~~ненодільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості~~, внесені нотаріусами до Єдиної бази, а також дані про ринкову вартість об'єктів нерухомості, ~~ненодільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості~~, внесені до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку.

Визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, ~~ненодільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості~~ здійснюється автоматично, на підставі даних про об'єкт нерухомості, ~~ненодільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості~~, внесених до Єдиної бази будь-якою особою за допомогою мережі Інтернет, що підтверджуються

відкритий, прямий неавторизований доступ з можливістю завантаження у форматі відкритих даних.

Для цілей цього пункту до інформації з обмеженим доступом не належить інформація про суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів).

Порядок ведення Єдиної бази затверджується Фондом державного майна України за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики.

З метою формування інформаційної основи для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Фонд державного майна України використовує інформаційні джерела з відкритим доступом та дані про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, внесені нотаріусами до Єдиної бази, а також дані про ринкову вартість об'єктів нерухомості, внесені до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку.

Визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості здійснюється автоматично, на підставі даних про об'єкт нерухомості, внесених до Єдиної бази будь-якою особою за допомогою мережі Інтернет, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт **та/або відомостями, внесеними до реєстрів, визначених у частині другій статті 6 Закону України «Про публічні електронні реєстри»**. Перелік даних,

офіційними документами на такий об'єкт. Перелік даних, які вносяться особою до Єдиної бази з метою визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, затверджується Фондом державного майна України.

За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, ~~неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості~~ Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, ~~неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості~~, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта.

Внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази здійснюється суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі звіту про оцінку, електронна **версія** якого зберігається в Єдиній базі. Перелік даних про об'єкт нерухомості, ~~неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості~~ зі звіту про оцінку, які вносяться суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) до Єдиної бази з метою реєстрації звіту у Єдиній базі, затверджується Фондом державного майна України. Звіти про оцінку реєструються в Єдиній базі суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) виключно з

які вносяться особою до Єдиної бази з метою визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, затверджується Фондом державного майна України.

За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

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.

Внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази здійснюється суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі звіту про оцінку, електронна **форма** якого зберігається в Єдиній базі. Перелік даних про об'єкт нерухомості, **неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт** нерухомості зі звіту про оцінку, які вносяться суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) до Єдиної бази з метою реєстрації звіту у Єдиній базі, затверджується Фондом державного майна України. Звіти про оцінку реєструються в Єдиній базі суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) виключно з

використанням кваліфікованого електронного підпису оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку.

~~Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, неподільні об'єкти незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості, неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України.~~

У разі якщо визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості виходить за межі допустимого 25-відсоткового цінового діапазону, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту. У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку, або суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) має право протягом п'яти робочих днів з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та

використанням кваліфікованого електронного підпису оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку.

**Реєстрація звіту про оцінку об'єкта нерухомості з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості, перебуває в межах допустимого цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості. Допустимий ціновий діапазон ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості визначається Фондом державного майна України відповідно до порядку ведення Єдиної бази. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості, визначаються Фондом державного майна України.**

У разі якщо визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості виходить за межі допустимого цінового діапазону, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту. У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку, або суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) має право протягом п'яти робочих днів з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». Фонд державного майна України розглядає таку заяву не більше п'яти

професійну оціночну діяльність». Фонд державного майна України розглядає таку заяву не більше п'яти робочих днів з моменту отримання та приймає відповідне рішення. Зазначене рішення не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом державного майна України в Єдиній базі. Звіт про оцінку за результатами рецензування підлягає реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови прийняття такого рішення.

Доступ, внесення, перевірка інформації до/з Єдиної бази здійснюються безоплатно. ~~Формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється безоплатно.~~

робочих днів з моменту отримання та приймає відповідне рішення. Зазначене рішення не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом державного майна України в Єдиній базі. Звіт про оцінку за результатами рецензування підлягає реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови прийняття такого рішення.

**Реєстрація звіту про оцінку об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості з присвоєнням такому звіту унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою після рецензування такого звіту про оцінку відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». Звіт про оцінку об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості за результатами рецензування підлягає автоматичній реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови позитивного рецензування.**

Доступ, внесення, перевірка інформації до/з Єдиної бази здійснюються безоплатно. **За формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості, справляється плата у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, яка**

Звіт про оцінку, не зареєстрований у Єдиній базі, без присвоєного унікального реєстраційного номера відповідно до вимог цієї статті або з дати реєстрації якого минуло більше шести місяців, для цілей оподаткування не застосовується. Єдина база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку, якщо з дати звіту про оцінку (або у разі здійснення рецензування звіту про оцінку - з дати завершення такого рецензування) минуло більше п'яти робочих днів.

Під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) чи іншого відчуження об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості нотаріус перевіряє зміст електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості; ~~неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості~~ на достовірність даних про об'єкт нерухомості, унікальний реєстраційний номер та дату формування цієї довідки або реєстрації 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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази.

Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості; ~~неподільного~~

**спрямовується до Державного бюджету України.**

Звіт про оцінку, не зареєстрований у Єдиній базі, без присвоєного унікального реєстраційного номера відповідно до вимог цієї статті або з дати реєстрації якого минуло більше шести місяців, для цілей оподаткування не застосовується. Єдина база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку, якщо з дати **завершення складання** звіту про оцінку (або у разі здійснення рецензування звіту про оцінку - з дати завершення такого рецензування) минуло більше п'яти робочих днів.

Під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) чи іншого відчуження об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості 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 реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, **достовірність даних про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості,** а також звіряє інформацію про суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази.

~~об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості~~ за результатами електронного визначення оціночної вартості є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою.

Доступ нотаріуса до Єдиної бази для перевірки факту формування Єдиною базою довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості; ~~неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього 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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується, є безоплатним.

У разі обміну об'єкта нерухомості дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження об'єкта нерухомості, визначеного:

а) абзацом першим пункту 172.1 цієї статті, - не оподатковується;

б) пунктом 172.2 цієї статті, - оподатковується за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.

172.4. Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності електронної довідки про оціночну вартість такого об'єкта нерухомості; ~~неподільного~~

Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості за результатами електронного визначення оціночної вартості є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою.

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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується, є безоплатним.

У разі обміну об'єкта нерухомості дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження об'єкта нерухомості, визначеного:

а) абзацом першим пункту 172.1 цієї статті, - не оподатковується;

б) пунктом 172.2 цієї статті, - оподатковується за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.

172.4. Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний



<p><del>об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості</del> або звіту про оцінку, зареєстрованого відповідно до пункту 172.3 цієї статті, та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору і вносить до Єдиної бази інформацію про ціну договору купівлі-продажу.</p> <p>Нотаріус щокварталу в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку, подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені ним протягом звітного кварталу договори купівлі-продажу (міни) між фізичними особами, включаючи інформацію про ціну таких договорів та розмір сплаченого податку у розрізі кожного договору.</p> <p>...</p> <p>172.11. Порядок визначення оціночної вартості нерухомості та <del>об'єктів незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості,</del> що продаються (обмінюються), визначається Фондом державного майна України.</p>	<p>договір за наявності електронної довідки про оціночну вартість такого об'єкта нерухомості або звіту про оцінку, зареєстрованого відповідно до пункту 172.3 цієї статті, та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору і вносить до Єдиної бази інформацію про ціну договору купівлі-продажу.</p> <p>Нотаріус щокварталу в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку, подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені ним протягом звітного кварталу договори купівлі-продажу (міни) між фізичними особами, включаючи інформацію про ціну таких договорів та розмір сплаченого податку у розрізі кожного договору.</p> <p>...</p> <p>172.11. Порядок визначення оціночної вартості <b>об'єктів</b> нерухомості, що продаються (обмінюються), визначається Фондом державного майна України.</p>
<p>Стаття 173. Порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна</p> <p>173.1. Дохід платника податку від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна протягом звітного податкового року оподатковується за ставкою, визначеною в пункті 167.2 статті 167 цього Кодексу.</p> <p>Дохід від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів)</p>	<p>Стаття 173. Порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна</p> <p>173.1. Дохід платника податку від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна протягом звітного податкового року оподатковується за ставкою, визначеною в пункті 167.2 статті 167 цього Кодексу.</p> <p>Дохід від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів)</p>

визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче ~~оцінюваної~~ вартості цього об'єкта, визначеної згідно із законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його ~~оцінюваної~~, ринкової вартості, визначеної згідно із законом (за вибором платника податку).

...

173.4. Під час проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому цією статтею:

нотаріус посвідчує відповідний договір купівлі-продажу (міни) об'єктів рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) за наявності документа про оцінку майна та документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи із ціни, зазначеної в договорі;

при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів відповідні договори посвідчуються нотаріусом за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи із зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості таких транспортних засобів;

якщо при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів проводиться їх оцінка відповідно до закону, нотаріус посвідчує відповідні договори за наявності документа про сплату до

визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче ринкової вартості цього об'єкта, визначеної згідно із законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його ринкової вартості, визначеної згідно із законом (за вибором платника податку).

...

173.4. Під час проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому цією статтею:

нотаріус посвідчує відповідний договір купівлі-продажу (міни) об'єктів рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) за наявності документа про оцінку майна та документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи із ціни, зазначеної в договорі;

при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів відповідні договори посвідчуються нотаріусом за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи із зазначеної **ціни** у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості таких транспортних засобів;

якщо при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів проводиться їх оцінка відповідно до закону, нотаріус посвідчує відповідні договори за наявності документа про сплату до

бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи з такої ~~оціночної~~ вартості таких транспортних засобів, та документа про оцінку транспортних засобів.

Нотаріус щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені договори купівлі-продажу (міни), про вартість кожного договору та про суму сплаченого податку у порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку;

суб'єкт господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні за наявності ~~оціночної~~ вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, щокварталу подає до контролюючого органу інформацію про такі угоди, включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку, в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку.

Органи, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, здійснюють у встановленому законом порядку реєстрацію таких транспортних засобів за наявності ~~оціночної~~ або середньоринкової вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, обчисленого в установленому цим Кодексом порядку, та щокварталу подають до контролюючого органу інформацію про такі договори (угоди),

бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи з такої **риночної** вартості таких транспортних засобів, та документа про оцінку транспортних засобів.

Нотаріус щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені договори купівлі-продажу (міни), про вартість кожного договору та про суму сплаченого податку у порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку;

суб'єкт господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні за наявності **ринкової** вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, щокварталу подає до контролюючого органу інформацію про такі угоди, включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку, в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку.

Органи, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, здійснюють у встановленому законом порядку реєстрацію таких транспортних засобів за наявності **ринкової** або середньоринкової вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, обчисленого в установленому цим Кодексом порядку, та щокварталу подають до контролюючого органу інформацію про такі договори (угоди),

<p>включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку, в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку.</p>	<p>включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку, в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку.</p>
<p>Стаття 174. Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав</p> <p>...</p> <p>174.8. У разі спадкування будь-яких об'єктів спадщини, які оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.</p> <p>Якщо об'єкти, подаровані платнику податку, оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.</p> <p>В інших випадках отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків об'єктом оподаткування є <del>оціночна вартість</del> <del>або</del> ринкова вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до пункту 172.3 статті 172 цього Кодексу.</p>	<p>Стаття 174. Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав</p> <p>...</p> <p>174.8. У разі спадкування будь-яких об'єктів спадщини, які оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.</p> <p>Якщо об'єкти, подаровані платнику податку, оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.</p> <p>В інших випадках отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків об'єктом оподаткування є вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до пункту 172.3 статті 172 цього Кодексу.</p>

**Голова Фонду  
державного майна України**

**Рустан УМЄРОВ**

https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/press-list/fund-regulations-publication/17192.html

The screenshot shows the website of the State Property Fund of Ukraine. The header includes the logo and name of the fund, social media icons, and language options (UKR, ENG). The main navigation menu has four items: ПРО ФОНД, ДІЯЛЬНІСТЬ, ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА, and ПРЕС-ЦЕНТР. A left sidebar menu is open, listing various categories such as 'Апарат Фонду', 'Регуляторні акти', and 'Очищення влади'. The main content area features a large orange headline: 'Повідомлення про оприлюднення проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»'. Below the headline are several blue links: 'Повідомлення про оприлюднення', 'Проект Закону', 'Порівняльна таблиця', 'Пояснювальна записка', and 'Аналіз регуляторного впливу'.

www.spfu.gov.ua/ua/documents/press-list/fund-regulations-publication/17192.html

ФОНД  
ДЕРЖАВНОГО  
МАЙНА  
УКРАЇНИ

ПРО ФОНД ДІЯЛЬНІСТЬ ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА ПРЕС-ЦЕНТР

Апарат Фонду  
Регіональні відділення  
Нормативна база  
Регуляторні акти  
Плани підготовки  
Повідомлення про оприлюднення  
Проекти  
Звіти з відстеження  
Відомості про регуляторну діяльність  
Систематизація регуляторних актів  
Заходи з відстеження  
Очищення влади  
Антикорупційна діяльність  
Фінансові ресурси  
Робота з персоналом  
Історичні відомості

Повідомлення про оприлюднення проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»

[Повідомлення про оприлюднення](#)  
[Проект Закону](#)  
[Порівняльна таблиця](#)  
[Пояснювальна записка](#)  
[Аналіз регуляторного впливу](#)