



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: [callcentre@minjust.gov.ua](mailto:callcentre@minjust.gov.ua),

[themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua).

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Фонд державного майна  
України**

вул. Генерала Алмазова, 18/9,  
Київ, 01133

***Щодо дотримання нотаріусами вимог  
Порядку ведення єдиної бази даних звітів***

Міністерством юстиції України спільно з Фондом державного майна України, а також за участю представників Нотаріальної палати України 04 червня 2021 року проведено робочу нараду щодо початку функціонування у складі Єдиної бази даних звітів про оцінку модуля електронного визначення оціночної вартості, сервісу послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості та відповідно ролі нотаріуса при перевірці даних про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна, а також щодо наповнення Єдиної бази даних звітів про оцінку.

За результатами цієї наради Нотаріальною палатою України підготовлено ряд питань щодо практичного застосування нотаріусами положень Податкового кодексу України в частині визначення оціночної вартості об'єкта нерухомого майна, а також положень Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 12.01.2021 № 24) (далі - Порядок).

**Так, основними питаннями, які потребують роз'яснення є наступні.**

***1. Щодо перевірки звіту про оцінку.***

Пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) передбачено, що під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) об'єктів 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, а також звіряє інформацію про суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази.



Міністерство юстиції України  
№5382/19.17-21 від 18.06.2021  
КЕП: Опішук О. М. 18.06.2021 14:29  
12A1C72050E:C6854040000005A5A05002A570D00

Фонд державного майна  
України

9/27488 від 25.06.2021

арк. 2



Таким чином, перевірка достовірності даних про об'єкт нерухомості ПКУ передбачена лише при використанні довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості і не передбачена при використанні звіту про оцінку.

При цьому, відповідно до пункту 3 розділу VI Порядку така перевірка має відбуватися як щодо довідки, так і щодо звіту про оцінку, що не відповідає вищевказаним положенням ПКУ.

Так, на нотаріуса вищевказаними положеннями Порядку покладено обов'язок перевірки ідентифікуючих ознак об'єкта нерухомості, визначених у додатках 4-11 до цього Порядку.

Однак, такі дані як: рік введення в експлуатацію, матеріали стін, технічний стан тощо, нотаріусу можуть бути невідомі, оскільки здебільшого вони не містяться в документах, які подаються для вчинення нотаріальної дії.

Крім того слід зазначити, що звіт про оцінку складається суб'єктом оціночної діяльності, який має фахову підготовку та неупередженість, а також несе відповідальність за вірність характеристик об'єкта нерухомості.

Нотаріус відповідно до вимог ПКУ має перевірити саме інформацію про суб'єкта оціночної діяльності та ринкову вартість об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази.

***2. Щодо внесення до Єдиної бази інформації про ціну договору купівлі-продажу.***

Пунктом 172.4 статті 172 ПКУ передбачено, що під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний 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.

При цьому, відповідно до вимог статті 8 Закону України «Про нотаріат» (далі - Закон) нотаріус зобов'язаний зберігати нотаріальну таємницю, зокрема щодо ціни договору.

Згідно з частиною п'ятнадцятою статті 8 Закону внесення нотаріусом у випадках, передбачених законодавством, інформації до Єдиного реєстру довіреностей, Спадкового реєстру та інших єдиних та державних реєстрів, що функціонують у системі Міністерства юстиції України, не є порушенням нотаріальної таємниці.

Однак, Єдина база даних звітів про оцінку не відноситься до реєстрів, що функціонують у системі Міністерства юстиції, її держателем та адміністратором є Фонд державного майна України, а отже внесення нотаріусом до Єдиної бази будь-якої інформації, яка стала йому відома під час посвідчення договору, не відповідає вимогам статті 8 Закону.

Крім того звертаємо увагу, що поняття «ціна договору купівлі-продажу» отримує юридичний статус лише після посвідчення відповідного договору.

***4. Також є необхідність у визначенні алгоритму дій нотаріуса при роботі з Єдиною базою даних звітів про оцінку.***

У зв'язку з тим, що до 01 липня 2021 року планується запуснути відповідний функціонал Єдиної бази даних звітів про оцінку просимо надати роз'яснення щодо практичного застосування нотаріусами положень Порядку

ведення єдиної бази звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 12.01.2021 № 24), у найкоротший строк, для подальшого доведення до відома нотаріусів України.

**Заступник Міністра  
з питань державної реєстрації**

**Ольга ОНІЩУК**



# 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 юстиції України

Щодо дотримання нотаріусами вимог  
Порядку ведення єдиної бази даних звітів про цінку

Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув лист Міністерства юстиції України від 18.06.2021 № 582/19.1/-21 щодо практичного застосування нотаріусами положень Податкового кодексу України в частині порядку оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, а також положень Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 12.01.2021 № 24) (далі – Порядок) та повідомляє.

*1. Щодо обов'язкового дотримання нотаріусами вимог Порядку в частині перевірки реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) та перевірки ідентифікуючих ознак майна.*

Пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України визначено, що під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) об'єктів нерухомості нотаріус перевіряє реєстрацію звіту про оцінку в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, а також звіряє інформацію про суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази».

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

При цьому необхідно зазначити, що ідентифікуючі ознаки майна визначені у примітці 2 у кожному додатку 4-11 до Порядку.



Так наприклад для об'єктів житлової нерухомості (квартира в багатоповерховій або малоповерховій житловій будівлі) ідентифікуючими ознаками є:

- поштова адреса об'єкта оцінки, тип об'єкта нерухомого майна (квартира, гуртожиток, комунальна квартира, апартаменти), рік забудови, загальна площа, площа житлових приміщень – дані наявні в офіційних документах на об'єкт нерухомості.

- оціночна вартість об'єкта оцінки, розмір частки, що оцінюється, вартість частки, дата оцінки, найменування суб'єкта оціночної діяльності, код згідно з ЄДРПОУ, сертифікат (номер, дата видачі), прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) оцінювача – дані обов'язкові для перевірки відповідно до пункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України.

Для вчинення нотаріальної дії нотаріус повинен пересвідчитись чи відповідає об'єкт нерухомості визначений у звіті про оцінку, об'єкту щодо якого вчиняється правочин. Тому у примітці 2 у кожному з додатків 4-11 до Порядку визначені тільки окремі поля, які є ідентифікуючими ознаками майна для здійснення перевірки нотаріусом. У жодному додатку нотаріусу непотрібно перевіряти матеріали стін, технічний стан тощо.

## *2. Щодо внесення до Єдиної бази інформації про ціну договору купівлі-продажу.*

Норма щодо внесення нотаріусами до Єдиної бази інформації про ціну об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу, що ним посвідчується зазначена в пункті 172.3 та пункті 172.4 статті 172 Податкового кодексу України.

Також пунктом 172.3 статті 172 визначено, що дані про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, внесені нотаріусами до Єдиної бази, у тому числі, беруть участь у формуванні інформаційної основи для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Модулем електронного визначення оціночної вартості (далі - Модуль).

Зважаючи на викладене дані, внесені нотаріусами використовуються алгоритмом Модуля для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, а також алгоритмом встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості під час реєстрації в Єдиній базі звітів про оцінку.

Автоматичне визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості та реєстрація звітів про оцінку Єдиною базою без використання даних про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості суперечитиме нормам статті 172 Податкового кодексу України та призведе до невірної визначення бази оподаткування під час укладання правочинів з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, а також знівелює ідею автоматичного визначення оціночної вартості Єдиною базою.

Щодо невідповідності статті 172 Податкового кодексу України в частині зобов'язання нотаріусів вносити до Єдиної бази даних про ціни, зазначені в

договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості нормам статті 8 Закону України «Про нотаріат», якою покладено на нотаріуса зобов'язання зберігати нотаріальну таємницю зазначаємо теке.

Статтею 5 Податкового кодексу України визначено що, у разі якщо поняття, терміни, правила та положення інших актів суперечать поняттям, термінам, правилам та положенням Податкового кодексу України, для регулювання відносин оподаткування застосовуються поняття, терміни, правила та положення Податкового кодексу України.

*3. Щодо послідовності дій нотаріуса під час перевірки електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі.*

- 1) За паролем пошуку нотаріус **вивантажує** з Єдиної бази інформацію, яка зазначена в електронній довідці про оціночну вартість об'єкта нерухомості, згідно з додатком 2 Порядку або інформацію зі звіту про оцінку об'єкта нерухомості, згідно з додатками 4-11 Порядку.
- 2) **Здійснює перевірку** електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі.
- 3) Після посвідчення правочину з продажу об'єкта нерухомості **вносить до Єдиної бази** інформацію про ціну об'єкта нерухомості, зазначену в договорі купівлі-продажу (обміну), та дату такого правочину.
- 4) **Роздруковує витяг** із Єдиної бази про реєстрацію електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, згідно з додатком 15 Порядку, який долучається до нотаріальної справи.

Додатково повідомляємо, що на сайті Фонду буде оприлюднена детальна інструкція для нотаріусів щодо формування Витягів з Єдиної бази, а також відповідна відеоінструкція.

**Заступник Голови Фонду**

**Юлія БЄЛОВА**