

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів
України
від _____ 2010 № _____

**Порядок
визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного
будівництва, що продаються (обмінюються)**

Загальні положення

1. Цей Порядок застосовується у випадках, передбачених Статтею 172 Податкового кодексу України “ Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна ” для цілей визначення доходу від продажу об'єкта нерухомості, обміні об'єкта нерухомості та іншого доходу платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна, крім їх успадкування та дарування.

Порядком встановлюються організаційні та методичні засади здійснення розрахунку оціночної вартості об'єкта нерухомого майна.

2. Оцінці підлягають об'єкти нерухомості означені в Цивільному кодексі України на які зареєстровані права в порядку, встановленому законом. В тому числі житлові будинки, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, або такі об'єкти продаються протягом звітного податкового року неодноразово. Оцінці за даним Порядком підлягають також об'єкти незавершеного будівництва.

3. Оціночна вартість об'єкта нерухомого майна, визначається на підставі базової вартості обчисленої для певного типу нерухомості відповідної цінової зони з урахуванням його індивідуальних особливостей (розмір, конструктивні особливості, наявні додаткові поліпшення тощо).

Базова вартість відображає середнє значення цін купівлі-продажу (звичайна ціна) певного типу нерухомості відповідної цінової зони з розрахунку на одиницю загальної площі будівлі і споруди, або /та/ одиниці площі земельної ділянки і розраховується з урахуванням щоквартальної звітності про операції з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, але не рідше одного разу на рік.

У разі відсутності даних для визначення звичайної ціни така ціна може бути визначена виходячи з результатів незалежної оцінки майна та майнових прав, яка проводиться суб'єктом оціночної діяльності відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

Відомості про базову вартість не носять конфіденційний характер.

4. Органом уповноваженим здійснювати оцінку нерухомого майна, для цілей оподаткування доходів осіб (власників майна), є Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері оцінки та оціночної діяльності. Загальнонаціональна мережа закладів оцінки на території України, яка здійснює розрахунок оціночної вартості за встановленим алгоритмом та надає довідку про оціночну вартість нерухомого майна, (далі – довідка про оціночну вартість) є державне підприємство Центр оцінки нерухомості (далі – Центр оцінки), що підпорядковується Фонду державного майна України (далі – Фонд).

5. Уповноважена особа – особа, яка згідно із законодавством має право здійснювати оціночну діяльність у межах процедур необхідних для визначення оціночної вартості нерухомості (проводити обстеження об'єкта, визначати фізичні, конструктивні та функціональні показники, дані про додаткові поліпшення, що характеризують об'єкт), одержала кваліфікаційне свідоцтво за спеціалізацією «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них» і має трудові відносини з суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання. Даний суб'єкт господарювання – зареєстрований в установленому законодавством порядку, повинен мати сертифікат суб'єкта оціночної діяльності на здійснення такої діяльності за відповідними напрямками оцінки майна.

6. Довідка про оціночну вартість – документ встановленої форми, який засвідчує розраховану для цілей оподаткування вартість нерухомого майна (додаток 1).

7. Паспорт-сертифікат об'єкта нерухомого майна – документ структурованої форми, який містить вихідні дані про об'єкт, ряд показників, що враховують індивідуальні особливості об'єкта, його будівельно-технічні, споживчі та інші характеристики. Складається уповноваженою особою, завіряється суб'єктом оціночної діяльності та погоджується з власником об'єкта оподаткування.

Зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії паспорту-сертифікату встановлюються Фондом.

8. Акт оцінки об'єкта нерухомого майна – документ, в якому здійснюється розрахунок оціночної вартості об'єкта нерухомого майна для цілей визначених Податковим кодексом України. Форма, порядок складання, затвердження та строк дії Акта оцінки об'єкта нерухомого майна встановлюються Фондом.

Методичні засади здійснення оцінки об'єктів нерухомого майна

9. Оцінка об'єктів нерухомого майна ґрунтується на засадах національних та міжнародних стандартів оцінки майна, відповідно до вимог нормативно-правових актів з оцінки майна.

10. Оцінка об'єктів нерухомого майна базується на моделі масової оцінки яка є математичним виразом взаємодії попиту та пропозиції на ринку нерухомого майна. В окремих випадках для розрахунку оціночної вартості використовується індивідуальна оцінка, що здійснюється професійним оцінювачем.

11. Центр оцінки опрацьовує отримані вихідні дані та іншу інформацію про об'єкт нерухомого майна та про об'єкти, які є подібними до нього, здійснює перевірку, проводить порівняльний аналіз, здійснює необхідні розрахунки та узагальнення отриманих результатів.

Зазначена інформація вноситься до бази даних та опрацьовується з використанням сучасного програмного забезпечення та комп'ютерних технологій. За результатами порівняльного аналізу здійснюється коригування базової вартості одиниці загальної площі будівлі і споруди, одиниці площі земельної ділянки.

Організаційні засади здійснення оцінки об'єктів нерухомого майна

12. Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна (далі - довідка про оціночну вартість) видається Центром оцінки фізичній або юридичній особі на підставі пред'явлення фізичною особою документа, що посвідчує особу заявника або документа, що підтверджує повноваження діяти від його імені.

13. Перелік документів необхідних для отримання довідки включає:
заява встановленого зразка (додаток 2);
копія витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно;
копія довідки про ідентифікаційний номер фізичної особи. *(Для осіб, які через свої релігійні або інші переконання відмовились від прийняття ідентифікаційного номера та офіційно повідомили про це відповідні державні органи – подається копія відповідної сторінки паспорту, на якій зазначено прізвище, ім'я та по-батькові фізичної особи, ким виданий паспорт та дата його видачі, та сторінки з відміткою про наявність у*

фізичної особи права здійснювати будь-які платежі без ідентифікаційного номера);

копії документів бюро технічної інвентаризації (технічного паспорту, довідки-характеристики, довідки – для об'єкта незавершеного будівництвом);

паспорт-сертифікат об'єкта нерухомого майна;

копія платіжного документа про сплату коштів за отримання довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна.

14. Для складання паспорта-сертифіката власник об'єкта укладає договір встановленого зразка з суб'єктом оціночної діяльності, згідно з яким забезпечує доступ уповноваженій особі на проведення нею обстеження об'єкта нерухомого майна. Сплата послуг по складанню паспорта-сертифіката здійснюється відповідно цього договору, за тарифами встановленими державним органом.

15. Перелік осіб, які одержали кваліфікаційне свідоцтво на здійснення оціночної діяльності за спеціалізацією «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них» (уповноважена особа) та суб'єктів оціночної діяльності, які мають сертифікат за відповідними напрямками оцінки майна, публікується та на сайті Фонду.

16. Зазначені у пункті 13 Порядку документи подаються до Центру оцінки за місцем знаходження об'єкта нерухомого майна.

17. Центр оцінки опрацьовує отримані документи і на їх підставі готує довідку про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна.

Розрахунок оціночної вартості оформлюється актом оцінки об'єкта нерухомого майна. Акт оцінки затверджується посадовою особою яка здійснила розрахунок оціночної вартості. Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна оформлюється згідно з додатком 1 до цього Порядку на підставі розрахунку зазначеного в Акті оцінки.

18. Видача довідки про оціночну вартість здійснюється у строк 10 робочих днів з дати подання до Центру оцінки або отримання поштою документів (дата реєстрації), зазначених у пункті 13 цього Порядку. На вимогу особи щодо термінової видачі довідки про оціночну вартість зазначений строк не перевищує п'яти робочих днів. Дата видачі зазначається у довідці про оціночну вартість.

За зверненням особи (платника податку) Центр оцінки надає дублікат довідки про оціночну вартість. У випадку закінчення строку дії довідки дублікат не видається.

Отримання довідки про оціночну вартість здійснюється особисто заявником, через уповноважену особу, або направляється листом з повідомленням про вручення. Спосіб отримання довідки зазначається у заяві.

19. Строк дії довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна не перевищує встановленого строку дії витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно. Протягом строку дії довідки про оціночну вартість повторний розрахунок оціночної вартості не проводиться. Строк дії дублікату довідки про оціночну вартість не перевищує строку дії довідки.

20. Центр оцінки веде реєстрацію прийняття документів, зазначених у пункті 13 цього Порядку, та видачі довідок про оціночну вартість.

21. Центр оцінки відмовляє особі у видачі довідки про оціночну вартість у випадку:

документи, зазначені у пункті 13 цього Порядку, подані у неповному обсязі;

строк виконання довідки перевищує термін дії витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно;

звернення особи, яка не є власником нерухомого майна і не є уповноваженою особою;

документи подані до Центру оцінки не за місцем знаходження об'єкта нерухомого майна.

Відмова Центром оцінки у видачі довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна надається особі письмово протягом трьох робочих днів з дати реєстрації заяви.

Відмова у видачі довідки з підстав, зазначених в абзацах першому і другому частини першої цього пункту не позбавляє особу права повторно звернутись із заявою за умови усунення підстав для відмови у видачі довідки. При цьому кошти за отримання вказаної довідки повторно не сплачуються.

22. Розмір коштів за отримання довідки про оціночну вартість або її дублікату, порядок їх сплати та використання коштів Центром оцінки встановлюється Фондом за погодженням з Міністерством фінансів України.

Заключні положення

23. Центр оцінки під час виконання покладених на нього повноважень щодо розрахунку оціночної вартості об'єктів нерухомого майна має право на безоплатне отримання додаткової необхідної інформації про об'єкти, що міститься в органах державної влади та місцевого самоврядування, а також у підпорядкованих їм підприємствах, у тому числі з відповідних державних реєстрів, ведення яких передбачено законодавством. Надання інформації на запит Центру оцінки здійснюється у строк, що не перевищує трьох робочих днів.

24. Центр оцінки забезпечує зберігання інформації, що міститься у базі даних, яку він веде, архівування та захист від несанкціонованого доступу, а також відповідної документації в порядку, що визначається Фондом.

25. У разі необхідності представник Центру оцінки здійснює ідентифікацію об'єкта оцінки з метою перевірки достовірності даних занесених у паспорт – сертифікат.

26. Особи та уповноважені особи несуть відповідальність за повноту і достовірність документів та інформацію, що подаються або надаються ними згідно з умовами договору до Центру оцінки, для розрахунку оціночної вартості, відповідно із законом.

27. З метою проведення контролю за сумою нарахованого податку з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни) та оціночної вартості даного об'єкта і здійснення коригування базової вартості, щоквартально проводиться обмін інформацією між податковим органом і Центром оцінки, відповідно до законодавства.

Голова Фонду

О. Рябченко

Стаття 172 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755 «Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна» потребує додаткової розробки та приведення у відповідність нормативних документів з оцінки нерухомості для цілей оподаткування.

Запропонований проект документу має стати нормативно-правовим актом з оцінки майна, яким встановлюються організаційні та методичні засади здійснення розрахунку оціночної вартості нерухомості спрямовані на забезпечення дії вищезгаданої статті під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості.

Зауваження та пропозиції надсилати на адресу:
Фонд державного майна України, 01601, м. Київ-133, вул. Кутузова 18/9,
Виконавець: Гайдук В. Я.
Телефон виконавця: (044)284-9426
e-mail: wg@spfu.gov.ua