



Роль нотаріуса у здійсненні оцінки при спадкуванні квартири чи будинку

Питання необхідності здійснення оцінки при спадкуванні є одним з найпоширеніших. Однак, слід зазначити, що діюче законодавство не дає на нього однозначної відповіді.

У першу чергу слід розглянути питання оподаткування при спадкуванні нерухомого майна. Так відповідно до статті 174 Податкового кодексу України за нульовою ставкою оподатковується: вартість власності, що успадковується членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення, незалежно від того чи входить до складу спадщини нерухоме майно, чи ні; вартість об'єктів нерухомості, що успадковується особою, яка є інвалідом I групи або має статус дитини-сироти або дитини, позбавленої батьківського піклування, дитино-інвалідом.

За ставкою у 5 відсотків оподатковується вартість будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцями, які не є членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення, у 15 відсотків – вартість будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем від спадкодавця-нерезидента, та для будь-якого

об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем-нерезидентом від спадкодавця-резидента.

Відповідно до форм свідоцтв про право на спадщину, які установлені Правилами ведення нотаріального діловодства, затвердженими наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 № 3253/5, у текстах свідоцтв має бути зазначена вартість майна, що успадковується. Також згідно з пунктом 2.2.3 Положення про Спадковий реєстр, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07.07.2011 № 1810/5, при видачі свідоцтва про право на спадщину до цього реєстру вноситься вартість майна.

Слід зазначити, що нотаріуси не можуть самостійно визначити вартість майна, оскільки у них відсутні відповідні знання та навички, у зв'язку з чим і вимагають надання звітів про оцінку майна, зроблених згідно з вимогами діючого законодавства.

У той же час 25 березня 2014 року наказом Міністерства юстиції України № 563/5 було внесено зміни до підпункту 1.20 пункту 1 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого

наказом Міністерства юстиції України № 296/5 від 22.02.2012. Відповідно до цього пункту нотаріус посвідчує правочин, який передбачає будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва, крім їх успадкування та дарування, за наявності документа про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб, обчисленого з ціни, зазначеної у правочині, але не нижче оціночної вартості такого нерухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності згідно з вимогами нормативно-правових актів з оцінки майна, та документа про оціночну вартість.

Але цей пункт Порядку не дає відповіді яким чином визначати вартість майна, що має зазначатися у свідоцтві про право на спадщину.

До інших нормативно-правових актів, зазначених вище, зміни не вносились, що свідчить про суперечливий характер діючого законодавства та неможливість однозначно тлумачити його норми.

Уповноваженими органами роз'яснень щодо застосування цих норм законодавства не надавалось.

Відповідно до статті 7 Закону України «Про нотаріат» нотаріуси або посадові особи, які вчиняють нотаріальні дії, у своїй діяльності керуються законами України, постановами Верховної Ради України, указами і розпорядженнями Президента України, постановами і розпорядженнями Кабінету Міністрів України тощо.

Відповідно до статті 8-1 Закону України «Про нотаріат» будь-яке втручання в діяльність нотаріуса, зокрема з метою перешкоджання виконання ним своїх обов'язків або спонукання до вчинення ним неправомірних дій забороняється і тяг-

не за собою відповідальність відповідно до законодавства.

У зв'язку з вищевикладеним та з тим, що нотаріус є самостійною процесуальною особою, він після вивчення документів приймає рішення про вчинення нотаріальної дії або про відмову у її вчиненні.

Слід зазначити, що згідно з вимогами статей 49, 50 Закону України «Про нотаріат» нотаріусу забороняється безпідставно відмовляти у вчиненні нотаріальної дії і будь-яка відмова нотаріуса може бути оскаржена до суду.

*За матеріалами
фахівців відділу нотаріату
Головного управління юстиції
у Донецькій області*