



Чи потрібно здійснювати оцінку 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 чле-

нами 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, дитиною-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 встановлені Правилами ведення нотаріального діловодства, затвердженими наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 р. №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 р. №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 р. 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 визначити 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.

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 тягне 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,
підготовленими фахівцями
Головних управлінь юстиції
у Рівненській та Донецькій областях*