



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 Код ЄДРПОУ 00032945

0404 2014 № 10-58-6437

На № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

Щодо погодження проекту постанови
Кабінету Міністрів України

Відповідно до Закону України «Про Фонд державного майна України», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» Фонд державного майна України (далі – Фонд) розробив проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358».

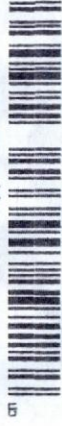
Відповідно до § 37 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950 (далі – Регламент), Фонд надсилає проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358» та враховуючи норму § 38 Регламенту просить забезпечити опрацювання і погодження зазначеного проекту акта Кабінету Міністрів України у десятиденний строк.

Додатки:

1. Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358» на 5 арк. в 1 прим.;
2. Копія пояснювальної записки на 4 арк. в 1 прим.;
3. Копія порівняльної таблиці на 4 арк. в 1 прим.
4. Аналіз регуляторного впливу на 13 арк. в 1 прим.;
5. Повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

Заступник Голови Фонду

Н. Лебідь





Проект

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від _____ 20__ р.

№ _____

Київ

Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Унести до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995; 2013 р., № 28, ст. 953; 2015 р., № 26, ст. 760; 2015 р., № 28, ст. 810) і від 21 серпня 2014 року № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (Офіційний вісник України, 2014 р., № 68, ст. 1897; 2015 р., № 26, ст. 760) зміни, що додаються.
2. Міністерствам та іншим центральним органам виконавчої влади привести власні нормативно-правові акти у відповідність із цією постановою.

Прем'єр-міністр України

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів
України

від _____ р. № _____

ЗМІНИ,

що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 і від 21 серпня 2014 року № 358

1. У Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995; 2013 р., № 28, ст. 953; 2015 р., № 26, ст. 760; 2015 р., № 28, ст. 810):

1) пункт 59 після слів «якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна» доповнити словами «або законодавством.»;

2) У пункті 67:

у абзаці четвертому слова «але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, після виправлення зазначених недоліків» замінити словами «у зв'язку з чим потребує доопрацювання»;

доповнити абзацом шостим такого змісту:

«Звіт, який класифікований рецензентом за ознаками абзацу четвертого цього пункту, якщо відбулося його доопрацювання з метою виправлення недоліків, підлягає повторному рецензуванню».

2. Пункт 1 постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (Офіційний вісник України, 2014 р., № 68, ст. 1897; 2015 р., № 26, ст. 760) (далі – постанова) викласти у такій редакції:

« 1. Установити, що:

1) ця постанова застосовується для визначення вартості, у тому числі оціночної вартості, у передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» випадках, коли база оподаткування доходу від правочинів (збору на обов'язкове

державне пенсійне страхування), що відбуваються за участі фізичних осіб, враховує вартісну характеристику предмета правочину. Базою оцінки для визначення вартості, у тому числі оціночної вартості, (далі – оціночна вартість), для передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» випадків, є ринкова вартість, розрахована відповідно до національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав;

2) здійснюючи повноваження, передбачені у абзаці тринадцятому підпункту п'ятого частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», Фонд державного майна є розпорядником та адміністратором єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – єдина база), яку веде в порядку, що встановлюється ним;

2¹) інформація із звіту про оцінку майна, звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок (далі – звіт про оцінку), що складений для цілей оподаткування, вноситься безперешкодно та безоплатно суб'єктом оціночної діяльності, що має доступ до єдиної бази, не пізніше ніж на 3-й робочий день від дати підписання звіту про оцінку. Зазначена інформація складається за встановленою Фондом державного майна формою та є додатком до звіту. Строк дії звіту про оцінку, що не може перевищувати шість місяців з дати оцінки, зазначається в такому звіті. Звіт про оцінку є дійсним за умови включення інформації з нього до єдиної бази;

2²) інформація єдиної бази є інформацією з відкритим доступом та інформацією з обмеженим доступом. Користувачами інформації з відкритим доступом, що міститься в єдиній базі, є особи, які використовують її для прийняття рішень або з іншою метою, що не суперечить законодавству. Користувачами інформації з обмеженим доступом, що міститься в єдиній базі, є особи, які використовують таку інформацію відповідно до наданих їм повноважень законодавством, у тому числі шляхом зв'язання інформації із звіту про оцінку, що наданий їм, із інформацією єдиної бази, що внесена із вказаного звіту про оцінку, у разі потреби, отримуючи відповідні витяги з єдиної бази на підтвердження інформації;

3) документи про визначення оціночної вартості об'єкта оцінки зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності у паперовій або електронній формі (у форматі, що відображає підписи оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку, керівника суб'єкта оціночної діяльності, завірення печаткою у разі її наявності) протягом трьох років після дати оцінки. У разі надходження скарги, запиту щодо проведення рецензування звіту про оцінку на вимогу заінтересованої особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу

замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади, судових органів та інших осіб, які заінтересовані у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за результатами моніторингу, що здійснюється Фондом державного майна відповідно до підпункту 5¹ пункту 1 цієї постанови, суб'єктом оціночної діяльності у тижневий строк надаються на письмовий запит Фонду державного майна документи передбачені підпунктом 5³ цього пункту для перевірки шляхом рецензування звіту про оцінку відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

4) визначення оціночної вартості здійснюється:

суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, які відповідають вимогам, установленим Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», і мають сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за напрямом та спеціалізацією, що відповідають об'єкту оцінки;

суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, які відповідають вимогам, установленим Законом України «Про оцінку земель», (у разі визначення оціночної вартості земельної ділянки як окремого об'єкта правочину);

5) за письмовим зверненням суб'єкта оціночної діяльності про намір провчити оцінку для цілей оподаткування, додатком до якого є довідка суб'єкта оціночної діяльності про оцінювачів, які будуть особисто здійснювати таку оцінку, підписувати звіти про оцінку та вносити дані з них до єдиної бази, встановленої форми згідно з додатком до цієї постанови, Фонд державного майна у строк, що не перевищує 10 робочих днів з дати надходження такого звернення, забезпечує надання суб'єктові доступу до єдиної бази з метою внесення ним інформації, яка міститься у звіті про оцінку, до такої бази, та оприлюднює інформацію про суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів, що проведуть оцінку для цілей оподаткування;

«5¹) Фонд державного майна спільно із саморегульованими організаціями оцінювачів здійснює моніторинг ціноутворення, який полягає у вжитті таких заходів:

суцільне дослідження оціночної вартості об'єктів оцінки, інформація про які наявна в єдиній базі;

опрацювання інформації про ціни продажу (ціни пропозиції) на ринку подібного майна, отриманої зокрема із мережі Інтернет, наданих на звернення Фонду державного майна Міністерством юстиції, центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну податкову політику,

державну політику у сфері державної митної справи, іншими державними органами, громадськими професійними об'єднаннями;

опрацювання аналітичних та статистичних матеріалів щодо стану ринків подібного майна, соціально-економічного стану країни, зокрема, в регіональному розрізі та в динаміці;

щоквартального визначення та оприлюднення індикативних показників нижньої межі ринкового цінового діапазону, проведення порівняльного аналізу оціночної вартості основних типів об'єктів оцінки, відомості про які містяться в єдиній базі, і відповідних індикативних показників нижньої межі ринкового цінового діапазону, в порядку ведення єдиної бази, що встановлюється Фондом державного майна;

5²) з метою виконання своїх повноважень в сфері державного регулювання оціночної діяльності, визначених частиною другою статті 23 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», підпунктом п'ятим частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», Фонд державного майна здійснює заходи з дослідження додержання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення оціночної вартості об'єктів оцінки (далі – заходи) у разі:

надходження скарги на діяльність суб'єкта оціночної діяльності, суть якої підтверджується доданими до неї для розгляду оригіналом чи належним чином завіреною копією звіту про оцінку, складеного для визначення оціночної вартості об'єкта оцінки, та, у разі наявності, рецензії експертної ради саморегульованої організації оцінювачів на нього, відповідно до загального висновку в якій такий звіт класифікується за ознаками абзаців четвертого чи п'ятого пункту 67 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995; 2013р. № 28, ст. 953; 2015 р., № 26 ст. 760; 2015 р, № 28, ст. 810);

встановлення факту невнесення, внесення неповних або неправдивих відомостей із звіту про оцінку, у тому числі про об'єкт оцінки, до єдиної бази, у тому числі підписання звіту про оцінку оцінювачем, який не зазначений суб'єктом оціночної діяльності у поданій за формою згідно з додатком до цієї постанови довідці;

у разі, якщо визначена суб'єктом оціночної діяльності оціночна вартість об'єкта оцінки на тридцять і більше відсотків нижче встановленого за підсумками моніторингу ціноутворення подібних об'єктів індикативного показника нижньої межі ринкового цінового діапазону;

надходження обґрунтованої скарги про факт виконання оцінки об'єкта оцінки оцінювачем, який не був зазначений у довідці, що подається

суб'єктом оціночної діяльності відповідно до підпункту 5 цього пункту постанови;

5³) Фонд державного майна приймає рішення щодо здійснення заходів шляхом видання та оприлюднення на офіційному веб-сайті відповідного наказу, про що протягом двох робочих днів письмово на поштову та електронну адреси повідомляє суб'єкта оціночної діяльності.

Для здійснення заходів, підстави для яких зазначені в абзацах третьому – п'ятому підпункту 5² цього пункту постанови, Фонд державного майна протягом двох робочих днів з дати видання відповідного наказу направляє письмовий запит на поштову та електронну адреси суб'єкта оціночної діяльності про витребування у нього оригіналу або належним чином завіреної копії звіту про оцінку разом з додатками до нього та належним чином завіреної копії договору про проведення оцінки, а також письмових пояснень по суті питання. Ненадання суб'єктом оціночної діяльності вказаних документів у визначений у запиті час є підставою для зупинення Фондом державного майна доступу до єдиної бази.

Рецензування звіту про оцінку, наданого Фонду державного майна, забезпечується:

рецензентами Фонду державного майна та його регіональних відділень; експертними радами, що спеціально створені саморегульвними організаціями оцінювачів, у тому числі за відповідним зверненням Фонду державного майна до саморегульвних організацій оцінювачів у строк, що не перевищує десяти робочих днів від дати такого звернення.

Фонд державного майна на третій робочий день від дати видання відповідного наказу про здійснення заходів зупиняє доступ до єдиної бази суб'єкту оціночної діяльності на період їх здійснення до прийняття відповідного рішення про його відновлення (у разі прийняття такого рішення за підсумками їх здійснення).

Інформація про прийняте рішення щодо зупинення доступу до єдиної бази оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна та повідомляється суб'єкту оціночної діяльності;

5⁴) заходи здійснюються у строк, що не більше:

двадцяти робочих днів від дати видання Фондом державного майна відповідного наказу (з підстав, зазначених у абзаці другому підпункту 5² цього пункту постанови);

двадцяти робочих днів від дати надходження до Фонду державного майна витребуваних документів (з підстав, зазначених у абзацах третьому – п'ятому підпункту 5² цього пункту постанови).

Висновки за підсумком проведених заходів оформлюються актом, що затверджується наказом Фонду державного майна. Строк проведення заходів завершується датою видання наказу про затвердження зазначеного акту;

5⁵) Фонд державного майна за результатами здійснених заходів приймає одне з таких рішень:

відновити доступ до єдиної бази, у разі встановлення дотримання оцінювачами, суб'єктом оціночної діяльності нормативно-правових актів з оцінки майна під час складання звіту про оцінку;

не відновлювати доступ суб'єкта оціночної діяльності до єдиної бази протягом трьох років у разі встановлення недотримання оцінювачами, суб'єктом оціночної діяльності вимог цієї постанови, інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час складання звіту про оцінку;

5⁶) про результати здійснених заходів та прийняті рішення Фонд державного майна не пізніше ніж на другий робочий день після затвердження відповідного акту письмово на поштову та електронну адреси повідомляє суб'єкта оціночної діяльності та розміщує відповідну інформацію на офіційному веб-сайті.

Фонд державного майна у встановленому законодавством порядку направляє до Експертної комісії відповідні документи для розгляду питання щодо позбавлення оцінювача(ів), кваліфікаційного свідоцтва оцінювача (іншого кваліфікаційного документа), а також вирішує питання щодо анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.

Відновлення доступу суб'єкта оціночної діяльності до єдиної бази відбувається не пізніше ніж на другий робочий день з дати затвердження акта з відповідним висновком про прийняття такого рішення.

У разі прийняття рішення про не відновлення суб'єкту оціночної діяльності доступу до єдиної бази з підстав, визначених у абзацах другого та четвертому підпункту 5² цього пункту постанови, Фонд державного майна спрямовує відповідні матеріали до уповноважених органів виконавчої влади;

б) акти Кабінету Міністрів України, міністерств та інших центральних органів виконавчої влади діють в частині, що не суперечить цій постанові.».

3. Доповнити постанову додатком такого змісту:

«Додаток до постанови
Кабінету Міністрів України
від 21 серпня 2014 р. № 358

ДОВІДКА

про оцінювачів, якими буде здійснюватися визначення оціночної вартості
об'єктів оцінки

_____ (повна назва суб'єкта оціночної діяльності, код за ЄДРПОУ, поштова адреса для

_____ листування, електронна адреса)

_____ (реквізити сертифіката суб'єкта оціночної діяльності)

№ п/п	Прізвище, ім'я та по-батькові оцінювача	Реквізити кваліфікаційного документа оцінювача	Особистий підпис оцінювача*

* Цим особистим підписом оцінювач підтверджує, що у повній мірі ознайомлений з відповідальністю, яку несе за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна згідно із Законом України «Про оцінку майна, майнових прав а професійну оціночну діяльність в Україні», іншими законами України, а також надає згоду на передачу його персональних даних на запити органів досудового та судового слідства у разі надходження відповідних звернень до Фонду державного майна України

_____ (посада керівника суб'єкта оціночної діяльності)

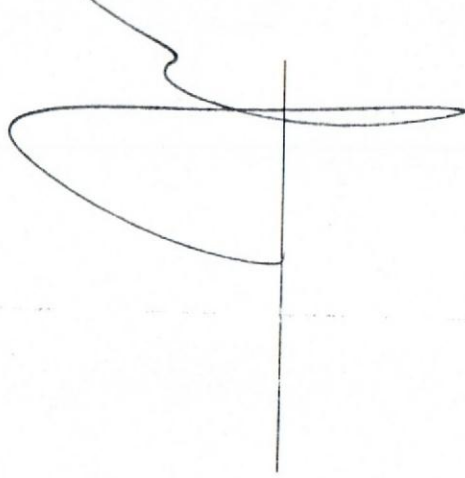
_____ (підпис)

_____ (ПІБ)

М.П.

(за наявності)

« _____ » 20 ____ р.».



ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України
від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358»

1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Законодавством України передбачені випадки справляння податків і зборів при здійсненні відповідних угод за участі фізичних осіб з вартості нерухомого та рухомого майна. Зокрема статтями 172 – 174 Податкового кодексу України, пунктом 6 статті 2 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», встановлені випадки застосування в якості бази оподаткування вартості (оціночної вартості) відповідного нерухомого та рухомого майна (далі – об'єкти оцінки). При цьому згідно з частиною п'ятою статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначено якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України не зазначено вид вартості майна, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Питання визначення оціночної вартості у випадках, передбачених Податковим кодексом України, регулюються постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (далі – Постанова). Відповідно до вимог Постанови базою оцінки для визначення оціночної вартості для передбачених Податковим кодексом України цілей є *ринкова вартість об'єкта оцінки*, що розрахована суб'єктами оціночної діяльності, які визнані Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», або суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, що визнані Законом України «Про оцінку земель». Оцінка об'єктів оцінки проводиться з дотриманням вимог національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав. За результатами проведеної оцінки об'єктів оцінки зазначені суб'єкти оціночної діяльності складають звіти про оцінку, які підлягають обов'язковій реєстрації в єдиній базі даних звітів про оцінку, які підлягають ведення якої забезпечує Фонд державного майна України (далі – Фонд).

В межах визначених Постановою повноважень Фонд забезпечив надання безперешкодного та безоплатного доступу для внесення інформації із звітів про оцінку, виконаних для цілей оподаткування, до єдиної бази *майже 3 тисячам суб'єктів оціночної діяльності, а також користувачам результатами оцінки (понад 7 тисячам нотаріусів; сервісним центрам Міністерства внутрішніх справ України; правоохоронним органам по запитах та ухвалах судових органів та ін.)*. Так тільки за січень-березень 2017 року внесення інформації із звітів про оцінку майна для цілей оподаткування здійснено понад 1850 суб'єктами оціночної діяльності. Щоденно до єдиної бази за інформацією звертається від 600 до 1980 нотаріусів. Фондом на офіційному сайті www.srfu.gov.ua забезпечено публічне інформування суспільства про єдину базу, суб'єктів оціночної діяльності, які щоденно вносять інформацію із звітів про оцінку, кількість звітів про оцінку, інформація з яких вноситься щоденно. Отже, реалізація Постанови в її діючій редакції забезпечила повну демонополізацію ринку оціночних послуг для цілей оподаткування.

Станом на кінець березня 2017 року в єдиній базі налічується понад 1,6 млн. звітів про оцінку, при чому в 2016 році вона поповнилася інформацією з майже 640

тисяч звітів про оцінку.

2

За структурою єдина база складається із звітів про оцінку наступних об'єктів:

Тип об'єкта оцінки	Частка звітів про оцінку в загальній кількості звітів, %
Житлові об'єкти (квартири, кімнати, житлові будинки тощо)	62,0
Земельні ділянки	30,0
Промислові об'єкти	3,6
Колісні транспортні засоби	1,5
Торговельні об'єкти	1,3
Адміністративні об'єкти	1,2
Інші рухомі речі та майнові права	0,4

Згідно з наданими законодавством повноваженнями Фонд забезпечує належний розгляд скарг та звернень правоохоронних органів на виконані суб'єктами оціночної діяльності оцінками для цілей оподаткування у разі подання до Фонду відповідних звітів про оцінку та відповідне реагування в порядку, встановленому Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, анулювання сертифікату суб'єкта оціночної діяльності). Фондом здійснюється моніторинг єдиної бази в різних площинах, зокрема в частині показників оціночної вартості об'єктів оцінки, порівняння їх з ринковими цінами, які містяться в публічних фахових джерелах щодо стану відповідних регіональних ринків, зокрема ринку нерухомості.

Останнім часом до Фонду звертаються органи місцевого самоврядування, громадські організації оцінювачів, нотаріусів, фахівці ринків оцінки та нерухомості із скаргами на чисельні факти маніпулювання результатами оцінки, шахрайські дії окремих посередників щодо начебто вирішення питання проведення заниженої оцінки (з публікацією в Інтернеті відповідних об'яв). Як показали підсумки моніторингу за 2016 рік, проведеного у розрізі житлової нерухомості (квартир) по 5-ти великих містах України (Київ, Одеса, Львів, Харків, Дніпро), оціночна вартість певної частки квартир виявилася значно нижчою за ринкові ціни (оціночна вартість квартири не перевищувала 150 тисяч грн). Така проблема загострилася після введення обмежень щодо максимального обсягу готівкових коштів як засобу оплати за придбання нерухомого і рухомого майна. Це свідчить про ймовірне заниження оціночної вартості житлової нерухомості з метою зменшення бази оподаткування, що в свою чергу призводить до зменшення надходжень до державного бюджету України, та неналежне виконання суб'єктами оціночної діяльності вимог законодавства у сфері оцінки майна.

Фондом на своєму сайті оприлюднено *переліки декількох десятків суб'єктів* оціночної діяльності та кількості виконаних ними оцінок з величиною оціночної вартості квартири до 150 тисяч грн, до яких у Фонду існують застереження в об'єктивності і достовірності. Така публічна позиція Фонду певною мірою позитивно впливає на ситуацію. На підставі проведеного моніторингу Фондом здійснено заходи з одержання необхідних документів для аналізу та на його підставі реагування згідно із законодавством.

Однак, тісна співпраця Фонду з цього питання з правоохоронними органами,

саморегульованими організаціями оцінювачів, Нотаріальною палатою України, їх підтримка позиції Фонду вказує на необхідність удосконалення існуючої редакції Постанови з метою викоринення економічного підґрунтя для шахрайства і маніпуляцій, що мають місце при визначенні оціночної вартості, та створення прозорих та суспільно ефективних важелів достовірності і об'єктивності оцінки для цілей оподаткування, результати якої відображаються в єдиній базі.

З огляду на забезпечення передбаченої законами єдності нормативно-правового регулювання у випадках, встановлених законодавством, коли фізичні особи здійснюють відповідні дії, правочини з належним їм нерухомим та рухомим майном, запропонованим проектом Змін до Постанови чітко регулюються вимоги до виду вартості, що визначається як база оподаткування відповідними *податками та зборами, що сплачуються фізичними особами*, та забезпечуються організаційні засади її моніторингу *ринковим цінам*.

Досвід роботи Фонду у визначених Постановою повноваженнях тільки в частині надання безперешкодного доступу суб'єктам оціночної діяльності до єдиної бази показує на необхідність зміни Постанови в частині запровадженні дієвих заходів впливу та прозорого контролю за діяльністю суб'єктів оціночної діяльності, що здійснюють оцінку для цілей оподаткування, підвищення якості робіт з проведення оцінки, стимулювання суб'єктів оціночної діяльності відображати в звітах про оцінку майна, що складаються для цілей оподаткування, реальну вартість об'єктів оцінки.

Проектом Змін до Постанови пропонується:

уведення публічно оприлюднюваних показників нижньої межі ринкового цінового діапазону для типових об'єктів нерухомого і рухомого майна з огляду на регіональні, фізичні та технічні відмінності. Такий показник ґрунтується на опрацюванні публічних аналітичних даних відомих національних агенцій та фахових дослідженнях відповідних регіональних ринків нерухомості, які регулярно та публічно оприлюднюються в мережі Інтернет, і пропонується для критерію аналізу достовірності даних оцінки вт результаті моніторингу;

визначення чітких обов'язків суб'єкта оціночної діяльності щодо належного реагування на скарги фізичних і юридичних осіб, забезпечення прозорості у професійній діяльності при наданні відповідних послуг громадянам;

систематичного проведення аналізу інформації від учасників ринку оцінки, що полягає в моніторингу процесів ціноутворення на об'єкти оцінки, що здійснюватиметься Фондом державного майна України разом із саморегульованими організаціями оцінювачів;

належної процедури розгляду Фондом скарг та відповідних дій (зокрема, витребування у суб'єктів оціночної діяльності сумнівних щодо якості і об'єктивності звітів про оцінку за вищезгаданим ціновим критерієм та у разі виявлення шляхом рецензування заниження такими суб'єктами оціночної вартості об'єктів оцінки припинення доступу до єдиної бази даних звітів без права його поновлення протягом встановленого часу, а також передачі матеріалів до відповідних уповноважених органів для подальшого реагування згідно із законодавством). Наразі, доступ може бути припинено виключно з підстав анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності і поновлено у двотижневий строк при поновленні сертифіката (строк, протягом якого згідно із статтею 19 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» видається за декларативним по суті механізмом новий сертифікат).

За приблизними розрахунками Фонду впровадження запропонованих проектом Змін у Постанову забезпечить додаткові надходження від податків та зборів в обсягах мінімально понад 3 млрд грн щорічно.

З огляду на зазначене, з метою підвищення якості послуг із проведення оцінки і запровадження законодавчих важелів, що стимулюватимуть прозорість і якість в питаннях визначення вартості об'єктів оцінки у випадках, передбачених Податковим кодексом України, зменшення напруги і незадоволення якістю отриманих послуг замовників оцінки чи інших заінтересованих в її результатах осіб, Фонд державного майна України розробив проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358 » (далі – Проект), яким передбачається внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та Національного стандарту № 1 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440.

2. Мета і шляхи її досягнення

Проект надасть змогу підвищити якість послуг з оцінки у випадках, передбачених Податковим кодексом України, зокрема шляхом проведення Фондом державного майна України моніторингу процесів ціноутворення на об'єкти оцінки, що стимулюватиме суб'єктів оціночної діяльності відображати в звітах про оцінку майна, що складені для цілей оподаткування, реальні вартості об'єктів оцінки.

Зміни, що передбачаються Проектом, полягають у:

реалізації повноважень Фонду державного майна України та саморегулювних організацій оцінювачів щодо проведення моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти оцінки, а також запровадженні порядку проведення такої роботи;

встановленні порядку проведення Фондом державного майна України перевірки практичної діяльності суб'єктів оціночної діяльності, що пов'язана з визначенням оціночної вартості майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» інформація про вартість в яких викликає сумнів на підставі скарги замовника оцінки або інших заінтересованих осіб, після проведення моніторингу ціноутворення подібних об'єктів, у разі встановлення факту невнесення, неналежного внесення відомостей із звіту про оцінку до єдиної бази даних звітів, а також виявлення факту складання звіту про оцінку іншим, ніж заявлені суб'єктом оціночної діяльності, оцінювачем;

забезпеченні чіткої процедури проведення рецензування звітів про оцінку, що складаються для цілей оподаткування;

встановленні строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного у випадках, передбачених Податковим кодексом України та Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування»;

запровадженні заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, практична оціночна діяльність з оцінки яких за наслідками перевірки виявилась неякісною, необ'єктивною, непрофесійною, тобто такою, що не відповідає вимогам законодавства з оцінки.

3. Правові аспекти

Нормативно-правова база, що стосується питань оцінки майна для цілей оподаткування, включає: Податковий кодекс України, Земельний кодекс України, закони України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», «Про Фонд державного майна України», постанову Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та національні стандарти оцінки, що затверджені Кабінетом Міністрів України.

Проект передбачає внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та Національного стандарту № 1 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, і не потребує додаткового внесення змін до інших чинних актів Кабінету Міністрів України, визнання актів такими, що втратили чинність, або розроблення нових правових актів.

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Проекту не потребує додаткових матеріальних витрат.

5. Позиція заінтересованих органів

Відповідно до порядку, встановленого Регламентом Кабінету Міністрів України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950 (далі – Регламент), після оприлюднення Проекту на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України зазначений проект акта буде направлено для погодження таким заінтересованим органам: Міністерству економічного розвитку і торгівлі, Міністерству фінансів, Державній регуляторній службі, Державній фіскальній службі, Міністерству аграрної політики та продовольства України, Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру, а також Пенсійному фонду України.

Відповідно до § 44 Регламенту після погодження Проекту заінтересованими державними органами виконавчої влади він буде поданий Міністерству юстиції для проведення правової експертизи.

6. Регіональний аспект

Проект сприятиме розвитку адміністративно-територіальних одиниць України шляхом збільшення надходжень до місцевих бюджетів. Проект не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, не зачіпає права та інтереси територіальних громад.

6¹. Запобігання дискримінації

У Проекті відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

7. Запобігання корупції

У Проекті відсутні правила та процедури, що відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

8. Громадське обговорення

Відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996, Проект потребує проведення консультацій з громадськістю. З цією метою Проект включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю.

Проект разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу розміщений на офіційному сайті Фонду державного майна для одержання зауважень і пропозицій. Крім того, розробником проведені наради із саморегульвними організаціями оцінювачів, Нотаріальною палатою України, якими надано пропозиції, що враховані.

Таким чином, головний розробник Проекту вжив максимально вичерпних заходів для оприлюднення зазначеного проекту з метою забезпечення широкого громадського обговорення його положень не тільки професіоналами в сфері оцінки майна, а також усіма бажаючими взяти участь у його обговоренні членами суспільства.

9. Позиція соціальних партнерів

Проект не зачіпає інтереси соціальних партнерів. У разі надходження зауважень та пропозицій від всеукраїнських громадських організацій, що об'єднують фізичних осіб, які мають кваліфікацію оцінювача, та визнані Фондом державного майна України як саморегульвні організації оцінювачів, інших соціальних партнерів до Проекту під час його оприлюднення такі пропозиції та зауваження будуть розглянуті та враховані Фондом державного майна України під час опрацювання остаточної редакції Проекту.

10. Оцінка регуляторного впливу

Відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Проект потребує погодження Державною регуляторною службою України.

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація Проекту позитивно вплине на ринок праці у сфері оцінки, підвищить якість послуг з оцінки, що надаються оцінювачами на ринку оцінки, що буде стимулювати оцінювачів до підвищення свого професійного рівня та підвищення кваліфікації.

11. Прогноз результатів

Прийняття Проекту сприятиме підвищенню якості оціночних послуг у випадках визначення оціночної вартості, передбачених Податковим кодексом України, забезпечить прозорість процесу ціноутворення на об'єкти оцінки та стимулюватиме суб'єктів оціночної діяльності відображати в звітах про оцінку майна, що складені для цілей оподаткування, реальні вартості об'єктів оцінки, що у свою чергу забезпечить надходження до Державного бюджету України у повному обсязі.

Голова Фонду

_____ 20__ р.



I. Білоус

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проекту постанов Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358 і від 10 вересня 2003 р. № 1440»

Зміст положення (норми) чинного акта законодавства	Зміст відповідного положення (норми) проекту акта
<p>Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995; 2013 р., № 28, ст. 953; 2015 р., № 26, ст. 760; 2015 р., № 28, ст. 810)</p>	
<p>59. Звіт про оцінку майна підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання. Документи та інші інформаційні матеріали, зібрані оцінювачами в процесі проведення оцінки майна, разом із звітом про оцінку майна зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання не менше ніж п'ять років, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна.</p>	<p>59. Звіт про оцінку майна підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання. Документи та інші інформаційні матеріали, зібрані оцінювачами в процесі проведення оцінки майна, разом із звітом про оцінку майна зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання не менше ніж п'ять років, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна або законодавством.</p>
<p>67. Рецензія повинна містити висновок про відповідність звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна. Звіт класифікується за такими ознаками:</p> <p>звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;</p> <p>звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки;</p> <p>звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, після виправлення зазначених недоліків;</p> <p>звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний.</p> <p>доповнено</p>	<p>67. Рецензія повинна містити висновок про відповідність звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна. Звіт класифікується за такими ознаками:</p> <p>звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;</p> <p>звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки;</p> <p>звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, у зв'язку з чим потребує доопрацювання;</p> <p>звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний.</p> <p>Звіт, який класифікований рецензентом за ознаками абзацу четвертого цього пункту, якщо відбулося його доопрацювання з метою виправлення недоліків, підлягає повторному рецензуванню.</p>

Постанова Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (Офіційний вісник України, 2014, № 68 (02.09.2014), ст. 1897, 2015, № 26 (10.04.2015), ст. 760)

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Установити, що:

...

доповнено

2) інформація із звіту про оцінку майна, звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок (далі - звіт про оцінку), що складений для цілей оподаткування, вноситься безперешкодно та безоплатно до **єдиної бази даних звітів про оцінку**. Зазначена інформація складається за встановленою Фондом державного майна формою та є додатком до звіту. Строк дії звіту про оцінку, що не може перевищувати шість місяців з дати оцінки, зазначається в такому звіті. Звіт про оцінку є дійсним за умови включення інформації з нього до єдиної бази даних звітів про оцінку;

доповнено

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Установити, що:

1) ця постанова застосовується для визначення вартості, у тому числі оціночної вартості, у передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» випадках, коли база оподаткування доходу від правочинів (збору на обов'язкове державне пенсійне страхування), що відбуваються за участі фізичних осіб, враховує вартісну характеристику предмета правочину. Базою оцінки для визначення вартості, у тому числі оціночної вартості, (далі – оціночна вартість), для передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» випадків, є ринкова вартість, розрахована відповідно до національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав;

2) здійснюючи повноваження, передбачені у абзаці тринадцятому підпункту п'ятої частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», Фонд державного майна є розпорядником та адміністратором єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – єдина база), яку веде в порядку, що встановлюється ним;

2¹) інформація із звіту про оцінку майна, звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок (далі – звіт про оцінку), що складений для цілей оподаткування, вноситься безперешкодно та безоплатно **суб'єктом оціночної діяльності, що має доступ до єдиної бази, не пізніше ніж на 3-й робочий день від дати підписання звіту про оцінку**. Зазначена інформація складається за встановленою Фондом державного майна формою та є додатком до звіту. Строк дії звіту про оцінку, що не може перевищувати шість місяців з дати оцінки, зазначається в такому звіті. Звіт про оцінку є дійсним за умови включення інформації з нього до єдиної бази;

2²) інформація єдиної бази є інформацією з відкритим доступом та

3) документи про визначення оціночної вартості об'єкта оцінки зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності у паперовій або електронній формі протягом строку, встановленого законодавством з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, але не менш як один рік;

4) визначення оціночної вартості здійснюється:

суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, які відповідають вимогам, установленим Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", і мають сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за напрямом та спеціалізацією, що відповідають об'єкту оцінки;

інформацією з обмеженим доступом. Користувачами інформації з відкритим доступом, що міститься в єдиній базі, є особи, які використовують її для прийняття рішень або з іншою метою, що не суперечить законодавству. Користувачами інформації з обмеженим доступом, що міститься в єдиній базі, є особи, які використовують таку інформацію відповідно до наданих їм повноважень законодавством, у тому числі шляхом звіряння інформації із звіту про оцінку, що наданий їм, із інформацією єдиної бази, що внесена із вказаного звіту про оцінку, у разі потреби, отримуючи відповідні витяги з єдиної бази на підтвердження інформації;

3) документи про визначення оціночної вартості об'єкта оцінки зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності у паперовій або електронній формі (у форматі, що відображає підписи оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку, керівника суб'єкта оціночної діяльності, завірення печаткою у разі її наявності) протягом трьох років після дати оцінки. У разі надходження скарги, запиту щодо проведення рецензування звіту про оцінку на вимогу заінтересованої особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади, судових органів та інших осіб, які заінтересовані у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за результатами моніторингу, що здійснюється Фондом державного майна відповідно до підпункту 5¹ пункту 1 цієї постанови, суб'єктом оціночної діяльності у тижневий строк надаються на письмовий запит Фонду державного майна документи передбачені підпунктом 5³ цього пункту для перевірки шляхом рецензування звіту про оцінку відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

4) визначення оціночної вартості здійснюється:

суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, які відповідають вимогам, установленим Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", і мають сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за напрямом та спеціалізацією, що відповідають об'єкту оцінки;

суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, які відповідають вимогам, установленим Законом України «Про оцінку земель», і мають ліцензію на виконання землеоціночних робіт (земельної ділянки як окремого об'єкта правочину);

5) за письмовим зверненням суб'єкта оціночної діяльності про намір провести оцінку для цілей оподаткування Фонд державного майна у строк, що не перевищує 10 робочих днів з дати надходження такого звернення, забезпечує надання суб'єктові доступу до єдиної бази даних звітів про оцінку з метою внесення ним інформації, яка міститься у звіті про оцінку, до такої бази;

доповнено

суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, які відповідають вимогам, установленим Законом України «Про оцінку земель», (у разі визначення оціночної вартості земельної ділянки як окремого об'єкта правочину);

5) за письмовим зверненням суб'єкта оціночної діяльності про намір проводити оцінку для цілей оподаткування, додатком до якого є довідка суб'єкта оціночної діяльності про оцінювачів, які будуть особисто здійснювати таку оцінку, підписувати звіти про оцінку та вносити дані з них до єдиної бази, встановленої форми згідно з додатком до цієї постанови, Фонд державного майна у строк, що не перевищує 10 робочих днів з дати надходження такого звернення, забезпечує надання суб'єктові доступу до єдиної бази з метою внесення ним інформації, яка міститься у звіті про оцінку, до такої бази, та оприлюднює інформацію про суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів, що проводять оцінку для цілей оподаткування;

«5¹) Фонд державного майна спільно із саморегульованими організаціями оцінювачів здійснює моніторинг ціноутворення, який полягає у вжитті таких заходів:

суцільне дослідження оціночної вартості об'єктів оцінки, інформація про які наявна в єдиній базі;

опрацювання інформації про ціни продажу (ціни пропозиції) на ринку подібного майна, отриманої зокрема із мережі Інтернет, наданих на звернення Фонду державного майна Міністерством юстиції, центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну податкову політику, державну політику у сфері державної митної справи, іншими державними органами, громадськими професійними об'єднаннями;

опрацювання аналітичних та статистичних матеріалів щодо стану ринків подібного майна, соціально-економічного стану країни, зокрема, в регіональному розрізі та в динаміці;

щоквартального визначення та оприлюднення індикативних показників нижньої межі ринкового цінового діапазону, проведення порівняльного аналізу оціночної вартості основних типів об'єктів оцінки, відомості про які містяться в єдиній базі, і відповідних індикативних показників нижньої межі ринкового цінового діапазону, в порядку ведення єдиної бази, що встановлюється Фондом державного майна;

5²) з метою виконання своїх повноважень в сфері державного регулювання оціночної діяльності, визначених частиною другою статті 23 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», підпунктом п'ятим частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», Фонд державного майна здійснює заходи з дослідження додержання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення оціночної вартості об'єктів оцінки (далі – заходи) у разі:

надходження скарги на діяльність суб'єкта оціночної діяльності, суть якої підтверджується доданими до неї для розгляду оригіналом чи належним чином завіреною копією звіту про оцінку, складеного для визначення оціночної вартості об'єкта оцінки, та, у разі наявності, рецензії експертної ради саморегульованої організації оцінювачів на нього, відповідно до загального висновку в якій такий звіт класифікується за ознаками абзаців четвертого чи п'ятого пункту 67 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995; 2013р. № 28, ст. 953; 2015 р., № 26 ст. 760; 2015 р., № 28, ст. 810);

встановлення факту невнесення, внесення неповних або неправдивих відомостей із звіту про оцінку, у тому числі про об'єкт оцінки, до єдиної бази, у тому числі підписання звіту про оцінку оцінювачем, який не зазначений суб'єктом оціночної діяльності у поданій за формою згідно з додатком до цієї постанови довідці;

у разі, якщо визначена суб'єктом оціночної діяльності оціночна вартість об'єкта оцінки на тридцять і більше відсотків нижче встановленого за підсумками моніторингу ціноутворення подібних об'єктів індикативного показника нижньої межі ринкового цінового діапазону;

надходження обґрунтованої скарги про факт виконання оцінки об'єкта оцінки оцінювачем, який не був зазначений у довідці, що подається суб'єктом оціночної діяльності відповідно до підпункту 5 цього пункту постанови;

5³) Фонд державного майна приймає рішення щодо здійснення заходів шляхом видання та оприлюднення на офіційному веб-сайті відповідного наказу, про що протягом двох робочих днів письмово на поштову та електронну адреси повідомляє суб'єкта оціночної діяльності.

Для здійснення заходів, підстави для яких зазначені в абзацах третьому – п'ятому підпункту 5² цього пункту постанови, Фонд державного майна протягом двох робочих днів з дати видання відповідного наказу направляє письмовий запит на поштову та електронну адреси суб'єкта оціночної діяльності про витребування у нього оригіналу або належним чином завіреної копії звіту про оцінку разом з додатками до нього та належним чином завіреної копії договору про проведення оцінки, а також письмових пояснень по суті питання. Ненадання суб'єктом оціночної діяльності вказаних документів у визначений у запиті час є підставою для зупинення Фондом державного майна доступу до єдиної бази.

Рецензування звіту про оцінку, наданого Фонду державного майна, забезпечується:

рецензентами Фонду державного майна та його регіональних відділень;

експертними радами, що спеціально створені саморегульвними організаціями оцінювачів, у тому числі за відповідним зверненням Фонду державного майна до саморегульвних організацій оцінювачів у строк, що не перевищує десяти робочих днів від дати такого звернення.

Фонд державного майна на третій робочий день від дати видання відповідного наказу про здійснення заходів зупиняє доступ до єдиної бази суб'єкту оціночної діяльності на період їх здійснення до прийняття відповідного рішення про його відновлення (у разі прийняття такого рішення за підсумками їх здійснення).

Інформація про прийняте рішення щодо зупинення доступу до єдиної бази оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна та повідомляється суб'єкту оціночної діяльності;

5⁴) заходи здійснюються у строк, що не більше:

двадцяти робочих днів від дати видання Фондом державного майна відповідного наказу (з підстав, зазначених у абзаці другому підпункту 5² цього пункту постанови);

двадцяти робочих днів від дати надходження до Фонду державного майна витребуваних документів (з підстав, зазначених у абзацах третьому – п'ятому підпункту 5² цього пункту постанови).

Висновки за підсумком проведених заходів оформлюються актом, що затверджується наказом Фонду державного майна. Строк проведення

заходів завершується датою видання наказу про затвердження зазначеного акту;

5⁵) Фонд державного майна за результатами здійснених заходів приймає одне з таких рішень:

відновити доступ до єдиної бази, у разі встановлення дотримання оцінювачами, суб'єктом оціночної діяльності нормативно-правових актів з оцінки майна під час складання звіту про оцінку;

не відновлювати доступ суб'єкта оціночної діяльності до єдиної бази протягом трьох років у разі встановлення недотримання оцінювачами, суб'єктом оціночної діяльності вимог цієї постанови, інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час складання звіту про оцінку;

5⁶) про результати здійснених заходів та прийняті рішення Фонд державного майна не пізніше ніж на другий робочий день після затвердження відповідного акту письмово на поштову та електронну адреси повідомляє суб'єкта оціночної діяльності та розміщує відповідну інформацію на офіційному веб-сайті.

Фонд державного майна у встановленому законодавством порядку направляє до Екзаменаційної комісії відповідні документи для розгляду питання щодо позбавлення оцінювача(ів), кваліфікаційного свідоцтва оцінювача (іншого кваліфікаційного документа), а також вирішує питання щодо анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.

Відновлення доступу суб'єкта оціночної діяльності до єдиної бази відбувається не пізніше ніж на другий робочий день з дати затвердження акта з відповідним висновком про прийняття такого рішення.

У разі прийняття рішення про не відновлення суб'єкту оціночної діяльності доступу до єдиної бази з підстав, визначених у абзацах другому та четвертому підпункту 5² цього пункту постанови, Фонд державного майна спрямовує відповідні матеріали до уповноважених органів виконавчої влади;

б) акти Кабінету Міністрів України, міністерств та інших центральних органів виконавчої влади діють в частині, що не суперечить цій постанові.».

б) акти Кабінету Міністрів України, міністерств та інших центральних органів виконавчої влади діють в частині, що не суперечить цій постанові.».

Доповнено

«Додаток до постанови Кабінету Міністрів від 21 серпня 2014 р. № 358

ДОВІДКА
про оцінювачів, якими буде здійснюватися визначення оціночної
вартості об'єктів оцінки

(повна назва суб'єкта оціночної діяльності, код за ЄДРПОУ, поштова адреса для листування, електронна адреса)

(реквізити сертифіката суб'єкта оціночної діяльності)

№ п/п	Прізвище, ім'я та по-батькові оцінювача	Реквізити кваліфікаційного документа оцінювача	Особистий підпис оцінювача*

* Цим особистим підписом оцінювач підтверджує, що у повній мірі ознайомлений з відповідальністю, яку несе за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна згідно із Законом України «Про оцінку майна, майнових прав а професійну оціночну діяльність в Україні», іншими законами України, а також надає згоду на передачу його персональних даних на запити органів досудового та судового слідства у разі надходження відповідних звернень до Фонду державного майна України

_____ (посада керівника суб'єкта оціночної діяльності)

_____ (підпис)
 М.П.
 (у разі наявності)

_____ (ПІБ)

« _____ » _____ 20__ р.»

Директор Департаменту оцінки майна,
 майнових прав та професійної оціночної діяльності
 Фонду державного майна

У.Кравець

Н. Кравцова

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України
від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358»

I. Визначення проблеми

Законодавством України передбачені випадки справляння податків і зборів при здійсненні відповідних угод за участі фізичних осіб з вартості нерухомого та рухомого майна. Зокрема статтями 172 – 174 Податкового кодексу України, пунктом 6 статті 2 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», встановлені випадки застосування в якості бази оподаткування вартості (оціночної вартості) відповідного нерухомого та рухомого майна (далі – об'єкти оцінки). При цьому згідно з частиною п'ятою статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначено якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України не зазначено вид вартості майна, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Питання визначення оціночної вартості у випадках, передбачених Податковим кодексом України, регулюються постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (далі – Постанова). Відповідно до вимог Постанови базою оцінки для визначення оціночної вартості для передбачених Податковим кодексом України цілей є *ринкова вартість об'єкта оцінки*, що розрахована суб'єктами оціночної діяльності, які визнані Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», або суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, що визнані Законом України «Про оцінку земель». Оцінка об'єктів оцінки проводиться з дотриманням вимог національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав. За результатами проведеної оцінки об'єктів оцінки зазначені суб'єкти оціночної діяльності складають звіти про оцінку, які підлягають обов'язковій реєстрації в єдиній базі даних звітів про оцінку (далі – єдина база), ведення якої забезпечує Фонд державного майна України (далі – Фонд).

В межах визначених Постановою повноважень Фонд забезпечив надання безперешкодного та безоплатного доступу для внесення інформації із звітів про оцінку, виконаних для цілей оподаткування, до єдиної бази *майже 3 тисячам суб'єктів оціночної діяльності, а також користувачам результатами оцінки (понад 7 тисячам нотаріусів; сервісним центрам Міністерства внутрішніх справ України; правоохоронним органам по запитах та ухвалах судових органів та ін.)*. Так тільки за січень-березень 2017 року внесення інформації із звітів про оцінку майна для цілей оподаткування здійснено понад 1850 суб'єктами оціночної діяльності. Щоденно до єдиної бази за інформацією звертається від 600 до 1980 нотаріусів. Фондом на офіційному сайті www.spfu.gov.ua забезпечено публічне інформування суспільства про єдину базу, суб'єктів оціночної діяльності, які щоденно вносять інформацію із звітів про оцінку, кількість звітів про оцінку, інформація з яких вноситься щоденно. Отже, реалізація Постанови в її діючій редакції забезпечила повну демонополізацію ринку оціночних послуг для цілей оподаткування.

Станом на кінець березня 2017 року в єдиній базі налічується понад 1,6 млн. звітів про оцінку, при чому в 2016 році вона поповнилася інформацією з майже 640 тисяч звітів про оцінку.

За структурою єдина база складається із звітів про оцінку наступних об'єктів:

Тип об'єкта оцінки	Частка звітів про оцінку в загальній кількості звітів, %
Житлові об'єкти (квартири, кімнати, житлові будинки тощо)	62,0
Земельні ділянки	30,0
Промислові об'єкти	3,6
Колісні транспортні засоби	1,5
Торговельні об'єкти	1,3
Адміністративні об'єкти	1,2
Інші рухомі речі та майнові права	0,4

Згідно з наданими законодавством повноваженнями Фонд забезпечує належний розгляд скарг та звернень правоохоронних органів на виконанні суб'єктами оціночної діяльності оцінками для цілей оподаткування у разі подання до Фонду відповідних звітів про оцінку та відповідне реагування в порядку, встановленому Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, анулювання сертифікату суб'єкта оціночної діяльності). Фондом здійснюється моніторинг єдиної бази в різних площинах, зокрема в частині показників оціночної вартості об'єктів оцінки, порівняння їх з ринковими цінами, які містяться в публічних фахових джерелах щодо стану відповідних регіональних ринків, зокрема ринку нерухомості.

Останнім часом до Фонду звертаються органи місцевого самоврядування, громадські організації оцінювачів, нотаріусів, фахівці ринків оцінки та нерухомості із скаргами на чисельні факти маніпулювання результатами оцінки, шахрайські дії окремих посередників щодо начебто вирішення питання проведення заниженої оцінки (з публікацією в Інтернеті відповідних об'яв). Як показали підсумки моніторингу за 2016 рік, проведеного у розрізі житлової нерухомості (квартир) по 5-ти великих містах України (Київ, Одеса, Львів, Харків, Дніпро), оціночна вартість певної частки квартир виявилася значно нижчою за ринкові ціни (оціночна вартість квартири не перевищувала 150 тисяч грн). Така проблема загострилася після уведення обмежень щодо максимального обсягу готівкових коштів як засобу оплати за придбання нерухомого і рухомого майна. Це свідчить про ймовірне заниження оціночної вартості житлової нерухомості з метою зменшення бази оподаткування, що в свою чергу призводить до зменшення надходжень до державного бюджету України, та неналежне виконання суб'єктами оціночної діяльності вимог законодавства у сфері оцінки майна.

Фондом на своєму сайті оприлюднено *переліки декількох десятків суб'єктів оціночної діяльності та кількості виконаних ними оцінок з величиною оціночної вартості квартири до 150 тисяч грн, до яких у Фонду існують застереження в об'єктивності і достовірності*. Така публічна позиція Фонду певною мірою позитивно впливає на ситуацію. На підставі проведеного моніторингу Фондом здійснено заходи з одержання необхідних документів для аналізу та на його підставі реагування згідно із законодавством.

Однак, тісна співпраця Фонду з цього питання з правоохоронними органами,

саморегульованими організаціями оцінювачів, Нотаріальною палатою України, їх підтримка позиції Фонду вказує на необхідність удосконалення існуючої редакції Постанови з метою викоринення економічного підґрунтя для шахрайства і маніпуляцій, що мають місце при визначенні оціночної вартості, та створення прозорих та суспільно ефективних важелів достовірності і об'єктивності оцінки для цілей оподаткування, результати якої відображаються в єдиній базі.

З огляду на забезпечення передбаченої законами єдності нормативно-правового регулювання у випадках, встановлених законодавством, коли фізичні особи здійснюють відповідні дії, правочини з належним їм нерухомим та рухомим майном, запропонованим проектом Змін до Постанови чітко регулюються вимоги до виду вартості, що визначається як база оподаткування відповідними *податками та зборами, що сплачуються фізичними особами*, та забезпечуються організаційні засади її моніторингу *ринковим цінам*.

Досвід роботи Фонду у визначених Постановою повноваженнях тільки в частині надання безперешкодного доступу суб'єктам оціночної діяльності до єдиної бази показує на необхідність зміни Постанови в частині запровадженні дієвих заходів впливу та прозорого контролю за діяльністю суб'єктів оціночної діяльності, що здійснюють оцінку для цілей оподаткування, підвищення якості робіт з проведення оцінки, стимулювання суб'єктів оціночної діяльності відображати в звітах про оцінку майна, що складаються для цілей оподаткування, реальну вартість об'єктів оцінки.

Проектом Змін до Постанови пропонується:

уведення публічно оприлюднюваних показників нижньої межі ринкового цінового діапазону для типових об'єктів нерухомого і рухомого майна з огляду на регіональні, фізичні та технічні відмінності. Такий показник ґрунтується на опрацюванні публічних аналітичних даних відомих національних агенцій та фахових дослідженнях відповідних регіональних ринків нерухомості, які регулярно та публічно оприлюднюються в мережі Інтернет, і пропонується для критерію аналізу достовірності даних оцінки вт результаті моніторингу;

визначення чітких обов'язків суб'єкта оціночної діяльності щодо належного реагування на скарги фізичних і юридичних осіб, забезпечення прозорості у професійній діяльності при наданні відповідних послуг громадянам;

систематичного проведення аналізу інформації від учасників ринку оцінки, що полягає в моніторингу процесів ціноутворення на об'єкти оцінки, що здійснюватиметься Фондом державного майна України разом із саморегульованими організаціями оцінювачів;

належної процедури розгляду Фондом скарг та відповідних дій (зокрема, витребування у суб'єктів оціночної діяльності сумнівних щодо якості і об'єктивності звітів про оцінку за вищезгаданим ціновим критерієм та у разі виявлення шляхом рецензування заниження такими суб'єктами оціночної вартості об'єктів оцінки припинення доступу до єдиної бази даних звітів без права його поновлення протягом встановленого часу, а також передачі матеріалів до відповідних уповноважених органів для подальшого реагування згідно із законодавством). Наразі, доступ може бути припинено виключно з підстав анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності і поновлено у двотижневий строк при поновленні сертифіката (строк, протягом якого згідно із статтею 19 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну

діяльність в Україні» видається за декларативним по суті механізмом новий сертифікат).

За приблизними розрахунками Фонду впровадження запропонованих проектом Змін у Постанову забезпечить додаткові надходження від податків та зборів в обсягах мінімально понад 3 млрд грн щорічно.

З огляду на зазначене, з метою підвищення якості послуг із проведення оцінки і запровадження законодавчих важелів, що стимулюватимуть прозорість і якість в питаннях визначення вартості об'єктів оцінки у випадках, передбачених Податковим кодексом України, зменшення напруги і незадоволення якістю отриманих послуг замовників оцінки чи інших заінтересованих в її результатах осіб, Фонд державного майна України розробив проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358 » (далі – Проект), яким передбачається внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та Національного стандарту № 1 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440.

Дія Проекту розповсюджується на:

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання Проекту є підвищення якості послуг з оцінки майна, що надаються суб'єктами оціночної діяльності шляхом здійснення Фондом державного майна моніторингу ціноутворення майна, запиту звітів про оцінку майна, інформація з яких викликає сумнів, та здійснення перевірки практичної діяльності з оцінки майна суб'єкта оціночної діяльності.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Під час розробки Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Внести запропоновані зміни до Постанови	Забезпечить стимулювання суб'єктів оціночної діяльності сумлінно дотримуватись вимог нормативно-правових актів з питань оцінки майна та податкового законодавства, що підвищить якість послуг з оцінки майна та відображення в звіті про оцінку реальну вартість об'єктів оцінки, що в свою чергу забезпечить правдиву сплату податку та надходжень до Державного бюджету.
2. Не вносити зміни до Постанови	У такому випадку залишиться проблема безконтрольності за якістю надання послуг з оцінки майна та відсутності здійснення Фондом державного майна України моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти оцінки.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Сприятиме відображенню в звітах про оцінку, які складаються суб'єктами оціночної	Відсутні

	діяльності у випадках, передбачених Податковим кодексом України та Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», реальної вартості об'єктів оцінки, що збільшить надходження до Державного бюджету України у вигляді податків і зборів.	
2. Не прийняття Проекту	Відсутні важелі контролю за дотриманням вимог нормативно-правових актів з питань оцінки майна, що призведе до недостовірної та неякісної оцінки об'єктів оцінки, для цілей оподаткування, що вплине на зменшення доходної частини Державного бюджету України.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Підвищення якості оціночних послуг та рівня фахової підготовки оцінювачів; можливість звернення громадян до Фонду державного майна України з метою проведення рецензування звіту про оцінку майна, складеного для цілей оподаткування	Відсутні
2. Не прийняття Проекту	Відсутність у Фонду державного майна України законодавчих підстав здійснювати запит у суб'єктів оціночної діяльності звітів про оцінку майна, складених для цілей оподаткування, та забезпечувати рецензування таких звітів у разі надходження відповідних звернень та скарг громадян на професійну діяльність оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Підвищення якості оціночних послуг та рівня фахової підготовки оцінювачів, прозорість в питаннях оцінки майна	Відсутні
2. Не прийняття Проекту	Можливий тиск на виконавців звіту про оцінку майна, складеного для цілей оподаткування, що впливає на вартість об'єкта оцінки	Відсутні

За даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» веде Фонд державного майна України, на поточний час 2935 суб'єкти оціночної діяльності мають діючі сертифікати суб'єкти оціночної діяльності. Такі суб'єкти оціночної діяльності відносяться до малих та мікро суб'єктів господарювання. Станом на 28.02.2017 із загальної кількості діючих суб'єктів оціночної діяльності 2902 суб'єктів оціночної діяльності мають право надавати послуги з оцінки майна для цілей оподаткування. На зазначених суб'єктах господарювання впливатимуть зміни, передбачені Проектом.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	1944	958	2902
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	67	33	100

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

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

Фонд державного майна України проводив обговорення положень Проекту протягом оприлюднення на веб-сайті Фонду державного майна України, а також шляхом проведення робочої зустрічі з представниками саморегулювальних організацій оцінювачів щодо обговорення змін до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Робоча зустріч	10	Обговорення положень Проекту та доопрацювання Проекту з урахуванням висловлених представниками саморегулювальних організацій оцінювачів зауважень до Проекту

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 2902, у тому числі малого підприємництва – 1944 суб'єкти оціночної діяльності та мікропідприємництва – 958 суб'єктів оціночної діяльності;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 67 відсотків.

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) <i>Формула:</i> <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i>	витрати відсутні (Проект не містить норм, що передбачають придбання будь-якого обладнання суб'єктам господарювання)	витрати відсутні (Проект не містить норм, що передбачають придбання будь-якого обладнання суб'єктам господарювання)	не передбачені
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені

	чи місцевого самоврядування Формула: прямі витрати на процедури повірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва			
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) Формула: оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) Формула: оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
5	Інші процедури (уточнити)	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
6	Разом, гривень Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)	витрати відсутні	X	не передбачені
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2902	2902	2902
8	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)	витрати відсутні	X	X
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури отримання первинної інформації про	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури отримання первинної інформації про	не передбачені

	<i>мало́го підприє́мництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм</i>	вимоги регулювання)	вимоги регулювання)	
10	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула:</i> <i>витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>	ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, – 30 хв, що складає 9,67 грн ((19,34*30)/60)	витрати відсутні (ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, здійснюється одноразово)	не передбачені
11	Процедури офіційного звітування <i>Формула:</i> <i>витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів - окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок)) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік</i>	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури офіційного звітування)	витрати відсутні	не передбачені
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок <i>Формула:</i> <i>витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість перевірок за рік</i>	витрати відсутні (Проект не передбачає процедур щодо забезпечення процесу перевірок)	витрати відсутні	не передбачені
13	Інші процедури (уточнити)	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
14	Разом, гривень <i>Формула:</i> <i>(сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)</i>	9,67	X	X
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2902	витрати відсутні	не передбачені
16	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> <i>відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні</i>	28062,34	X	X

виконати вимоги регулювання (рядок
14 X рядок 15)

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання здійснюється для Фонду державного майна України, що залучений до процесу регулювання, за рахунок посадового окладу на посаді державної служби.

Реалізація норм Проекту не передбачає бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва та утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу).

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання: Фонд державного майна України

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1	33,53 5900/176 (8 год) 22 роб дні	1	2902 Всього в базі	97304,06
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	1	33,53	232 (672130/2902)	0	7778,96
камеральні	1	33,53	232	0	7778,96
виїзні	0	0	0	0	0
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	1	33,53	1	261 2902=100% 970 виданих = 33% 279 анульованих = 9% 9% від 2885	8751,33
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	1	33,53	1	261	8751,33
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	0	33,53	0	0	0
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	33,53	1	261	8751,33
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	0	33,53	1	0	0
Разом за рік	X	X	X	X	131337,01
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	656685,05

* Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається

шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	Витрати відсутні	Витрати відсутні
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	28062,34	Витрати відсутні
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	28062,34	Витрати відсутні
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	131337,01	656685,05
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	159399,35	796996,75

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
Збереження чинного регулювання зазначених питань	1	У разі залишення наявної на теперішній час ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття Проекту	4	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Збереження чинного регулювання зазначених питань	Відсутні	відсутні	У разі залишення наявної на теперішній час ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття нормативно-правового акта	<p>Запроваджено контроль за практичною діяльністю з оцінки майна суб'єктів оціночної діяльності;</p> <p>Забезпечено контроль за якістю надання суб'єктами оціночної діяльності послуг з оцінки;</p> <p>Забезпечено надходження в повному обсязі податків до Державного бюджету;</p> <p>Запроваджено законодавчі підстави для здійснення Фондом державного майна</p>	відсутні	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей.

	України моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти оцінки.		
--	--	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Збереження чинного регулювання зазначених питань	У разі збереження чинного регулювання зазначених питань залишиться потреба врегулювання проблемних питань щодо забезпечення контролю за практичною діяльністю з оцінки майна суб'єктів оціночної діяльності, що є неприйнятним. На підставі викладеного можна дійти висновку, що ця альтернатива є неприйнятною.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.
Прийняття Проекту	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення наведених у цьому Аналізі цілей.	Позитивно на дію Проекту як регуляторного акта впливає те, що він викладений прозоро та чітко, а також відповідає вимогам актів вищої та однакової юридичної сили.

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

Механізмом, який забезпечить розв'язання визначеної проблеми, є прийняття змін до актів Кабінету Міністрів України, що передбачаються Проектом, у тому числі:

реалізація повноважень Фонду державного майна України та саморегульвних організацій оцінювачів щодо проведення моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти оцінки, а також запровадженні порядку проведення такої роботи;

встановлення порядку проведення Фондом державного майна України перевірки практичної діяльності суб'єктів оціночної діяльності, що пов'язана з визначенням оціночної вартості майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України, інформація про вартість в яких викликає сумнів на підставі скарги замовника оцінки або інших заінтересованих осіб, після проведення моніторингу ціноутворення подібних об'єктів, у разі встановлення факту невнесення, неналежного внесення відомостей із звіту про оцінку до єдиної бази даних звітів, а також виявлення факту складання звіту про оцінку іншим, ніж заявлені суб'єктом оціночної діяльності, оцінювачем;

забезпечення проведення рецензування звітів про оцінку, що складаються для цілей оподаткування;

встановлення строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного у випадках, передбачених Податковим кодексом України;

запровадження заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, практична оціночна діяльність з оцінки яких за наслідками перевірки виявилась неякісною, необ'єктивною, непрофесійною, тобто такою, що не відповідає вимогам законодавства з оцінки.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

1) погодити Проект із заінтересованими органами виконавчої влади;

2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою проведення його правової експертизи;

3) направити Проект до Кабінету Міністрів України з метою його прийняття.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам оціночної діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання його положень під час проведення оцінки майна для цілей оподаткування.

Дії органів державної влади – Фонду державного майна України ознайомитись зі змінами, що передбачені Проектом, та дотримуватись під час виконання своїх повноважень.

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

Реалізація змін до Постанови не потребує додаткового фінансування з Державного бюджету України, а навпаки сприятиме надходженню грошових коштів від сплати податків у повному обсязі до Державного бюджету.

Прийняття Проекту не приведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з Державного бюджету.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

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.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект постанови набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі на підставі того, що Постанова, до якої вносяться зміни Проектом, не має обмеження дії в 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 Проекту основними показниками результативності акта визнано:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;

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

розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта;

кількість суб'єктів оціночної діяльності, щодо яких прийнято рішення Фондом державного майна України про перевірку їх практичної діяльності з оцінки майна;

кількість суб'єктів оціночної діяльності, яким припинено доступ до єдиної бази даних звітів про оцінку майна за результатами перевірки їх практичної діяльності з оцінки майна;

кількість суб'єктів оціночної діяльності, яким поновлено доступ до єдиної бази даних звітів про оцінку майна за результатами перевірки їх практичної діяльності з оцінки майна у разі не виявлення порушень;

кількість звітів про оцінку майна, складених для цілей оподаткування, що надійшли до Фонду державного майна України з метою рецензування.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду державного майна, що є достатнім для інформованості громадськості з метою вивчення Фондом державного майна України її думки з приводу результативності заходів, що запроваджуються актом.

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

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

Базове відстеження результативності Проекту здійснюється до набрання чинності змін, що передбачаються Проектом, шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

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

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

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України (01601, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон/факс 200-30-73, 200-36-32).

Голова Фонду

«_____» _____ 2017 року

І. Білоус



**Повідомлення про оприлюднення
проекту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України
від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358»**

Відповідно до статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» повідомляється про оприлюднення на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України доопрацьованого проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358» (далі – Проект)» з метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань.

Проект розроблений з метою підвищення якості робіт з проведення оцінки у випадках, передбачених Податковим кодексом України, запровадження механізму проведення Фондом державного майна України моніторингу процесів ціноутворення на об'єкти оцінки та за його результатами, а також у разі отримання скарги, запиту заінтересованої особи, здійснення витребування звітів про оцінку майна з метою забезпечення їх рецензування. Це стимулюватиме суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання відображати в звітах про оцінку майна реальні вартості об'єктів оцінки, що складені для цілей оподаткування.

Зауваження та пропозиції до Проекту просимо надсилати в паперовому вигляді на адресу Фонду державного майна України: вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ 01133, та в електронному вигляді на адресу електронної пошти: olga2606@spfu.gov.ua.

Відповідно до частини першої статті 20 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» зауваження і пропозиції до оприлюдненого Проекту надаються фізичними та юридичними особами, їх об'єднаннями, крім розробників, Державній регуляторній службі України на адресу: 01011, м. Київ, вул. Арсенальна, 9/11. Адреса електронної пошти: inform@dkrp.gov.ua.

Зауваження та пропозиції до Проекту прийматимуться Фондом державного майна України протягом одного місяця від дати його оприлюднення.

**Директор Департаменту оцінки
майна, майнових прав та
професійної оціночної діяльності**



Н. Кравцова