



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

№ _____
На № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

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

Фондом державного майна України (далі - Фонд) відповідно до пунктів 172.3 та 172.11 статті 172 Податкового кодексу України, статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 № 677/32129 (зі змінами), з метою впорядкування діяльності єдиної бази даних звітів про оцінку розроблено проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» (далі - Проєкт).

Просимо розглянути та у найкоротший строк погодити зазначений Проєкт.

Додатки:

1. Проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» на 7 арк. у 1 прим.;
2. Пояснювальна записка на 5 арк. у 1 прим.;
3. Аналіз регуляторного впливу на 13 арк. у 1 прим.;
4. Копія повідомлення про оприлюднення на 1 арк. у 1 прим.

Голова Фонду

Рустем УМСРОВ

Олексій Петержак (044) 200-32-58



UB
Фонд державного майна України
№10-66-20496 від 15.08.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 15.08.2023 10:33
3ED5083160DBC59B0400000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

«__» _____ 2023 року № _____

Порядок

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

1. Цей Порядок встановлює механізм визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), у випадках, встановлених статтею 172 розділу IV Податкового кодексу України.

2. У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному у Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженому наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року за № 677/32129 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 12 січня 2021 року № 24).

3. Визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва (далі – об'єкти нерухомості) здійснюється модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), який є складовою Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база).

4. Для визначення оціночної вартості нерухомості, що продаються (обмінюються), Модуль Єдиної бази застосовує:

1) Алгоритм встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості, наведений у додатку до цього Порядку;

2) Алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості, затверджені наказом Фонду державного майна України від 26 травня 2023 року № 20ДСК.

Алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості є технічним регламентом роботи Модуля Єдиної бази.

5. Вихідними даними, які використовуються Модулем Єдиної бази для

визначення оціночної вартості нерухомості, що продаються (обмінюються), є:



UB
№10-66-20496 від 15.08.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 15.08.2023 10:33
3ED5083160DBС59В04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

дані про ціни-пропозицій з продажу нерухомого майна, що розміщуються в інформаційних джерелах з відкритим доступом, зокрема в мережі Інтернет;

дані про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, внесених нотаріусами до Єдиної бази;

дані про ринкову вартість об'єктів нерухомості, внесених до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) на підставі звітів про оцінку.

6. За результатами застосування Модулем Єдиної бази алгоритмів, визначених пунктом 4 цього Порядку, автоматично здійснюється електронний розрахунок оціночної вартості нерухомого майна для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

7. Для встановлення допустимого цінового діапазону вартостей на співставні об'єкти нерухомості, який застосовується під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку з метою реєстрації такого звіту в Єдиній базі, використовується індикатор вартості майна, подібного до об'єкта оцінки. Розрахункове значення індикатора вартості майна, подібного до об'єкта оцінки, відповідає значенню оціночної вартості нерухомого майна, отриманого за результатами застосування Модулем Єдиної бази алгоритмів, визначених пунктом 4 цього Порядку.

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

Світлана БУЛГАКОВА

Додаток
до Порядку визначення оціночної
вартості нерухомості та об'єктів
незавершеного будівництва, що
продаються (обмінюються)
(підпункт 1 пункту 4)

Алгоритм встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості

1. Для визначення подібних об'єктів використовуються вихідні дані, зазначені у пункті 5 цього Порядку.

2. Оціночна вартість об'єкта нерухомості визначається шляхом використання основних та додаткових показників.

3. Основними показниками незалежно від виду та типу нерухомого майна є:
період, в якому здійснюється відбір об'єктів для порівняння, подібних до оцінюваного об'єкта нерухомості, який не може перевищувати 1 року від дати формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або дати внесення інформації зі звіту про оцінку, складеного суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), до Єдиної бази;

місце розташування об'єкта нерухомості;

розмір частки, яка є об'єктом правочину.

4. Додаткові показники залежать від видів та типів нерухомого майна:

1) для об'єктів житлової нерухомості, які розташовані в багатоповерховій/малоповерховій житловій будівлі, апартаментах, гуртожитку, комунальній квартирі, додатковими показниками є:

загальна площа об'єкта нерухомості;

рік забудови;

поверх/поверховість будинку;

2) для об'єктів житлової нерухомості, які розташовані в житлових будинках/котеджах (будинках одноквартирних підвищеної комфортності)/таунхаусах та дачних (садових) будинках, додатковими показниками є:

загальна площа будинку;

площа земельної ділянки;

3) для земельних ділянок додатковими показниками є:

площа земельної ділянки;

цільове призначення земельної ділянки;

4) для об'єктів нежитлової нерухомості (адміністративні будівлі, промислові (складські) будівлі, торгівельні будівлі, а також їх приміщення) додатковими показниками є:

функціональне призначення об'єкту нежитлової нерухомості;

площа об'єкта нерухомості;

поверх/ поверховість будинку;

5) для об'єктів нежитлової нерухомості (гаражі, паркувальні місця в закритому паркінгу) додатковим показником є площа об'єкта нерухомості;

б) для об'єктів незавершеного будівництва (неподільних об'єктів незавершеного будівництва) додатковими показниками є:

функціональне призначення;

площа об'єкта будівництва (згідно з проєктною документацією або даними технічної інвентаризації);

площа земельної ділянки.

Для об'єктів незавершеного будівництва (неподільних об'єктів незавершеного будівництва) обов'язковим є врахування ступеня готовності об'єкта нерухомості.

5. Об'єктом оцінки для цього Алгоритму є об'єкт нерухомості, щодо якого здійснюється визначення оціночної або ринкової вартості.

6. За результатами застосування основних та додаткових показників формується вибірка об'єктів порівняння майна, подібного до об'єкта оцінки. Для застосування Модулем Єдиної бази алгоритмів визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості із урахуванням певного виду (типу) об'єкта нерухомого майна достатньою приймається вибірка, яка охоплює не менше ніж 5 об'єктів порівняння (далі – достатня вибірка).

7. Відбір об'єктів порівняння майна, подібного до об'єкта нерухомості, здійснюється у такій послідовності:

1) на початковому етапі обираються об'єкти порівняння не більше ніж за 1 місяць до формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або дати внесення інформації зі звіту про оцінку, складеного суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), до Єдиної бази;

2) у разі відсутності достатньої кількості об'єктів порівняння для досягнення достатньої вибірки проводиться розширення набору даних з кроком в 1 місяць, до досягнення необхідної кількості об'єктів порівняння, але не більше строку, визначеного абзацом другим пункту 3 цього Алгоритму.

У разі виявлення ідентичних (дублюючих) даних/інформації щодо об'єктів нерухомості такі дані/інформація враховується в останньому актуальному стані.

8. Відбір об'єктів порівняння майна, подібного до об'єкта нерухомості, за місцем розташуванням об'єкта нерухомості проводиться у такій послідовності:

1) на початковому етапі обираються об'єкти порівняння, які розташовуються в радіусі 400 м від об'єкта нерухомості, щодо якого проводиться визначення оціночної або ринкової вартості;

2) у разі відсутності достатньої кількості об'єктів порівняння для досягнення достатньої вибірки, проводиться розширення набору даних шляхом збільшення радіусу на 20 відсотків до досягнення необхідної кількості об'єктів порівняння, але не більше п'яти кроків збільшення радіусу.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та
об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)»

1. Мета

Проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» (далі – Проєкт) розроблено відповідно до пунктів 172.3 та 172.11 статті 172 Податкового кодексу України, статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (зі змінами) (далі – Порядок № 658), з метою впорядкування діяльності єдиної бази даних звітів про оцінку.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Статтею 172 Податкового кодексу України (ПКУ) визначений порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна фізичними особами.

Законом України від 05 грудня 2019 року № 354-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» (далі – Закон) були внесені суттєві зміни до статті 172 ПКУ в частині порядку обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна, а також доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), доходу, отриманого за іншими правочинами, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість, дохід за яким підлягає оподаткуванню у випадках, передбачених ПКУ.

Відповідно до Закону дохід від продажу об'єкта нерухомості визначатиметься виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства, та зазначеної у звіті про оцінку майна, зареєстрованому в Єдиній базі.

З метою визначення доходу від продажу (обміну) об'єкта нерухомості будь-яка особа може самостійно визначити оціночну вартість нерухомості. Визначення оціночної вартості здійснюється автоматично, на підставі даних



про об'єкт нерухомості, внесених до Єдиної бази за допомогою мережі Інтернет. За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта. З цією метою суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) складає звіт про оцінку майна та реєструє його в Єдиній базі. Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься в Єдиній базі. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України. У разі відмови Єдиної бази від реєстрації звіту про оцінку суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) або особа, яка використовує звіт про оцінку, має право звернутися до Фонду із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку.

Електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), здійснюється модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), який є складовою Єдиної бази. Модуль автоматично застосовується Єдиною базою під час розрахунку оціночної вартості об'єкта оцінки для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та перевірки подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки) під час реєстрації звіту про оцінку.

Врегулювання питання спрямоване на визначення порядку роботи Модуля, а також алгоритмів, які використовує Модуль у своїй роботі.

3. Основні положення проєкту акта

Запропонована Законом процедура визначення бази оподаткування під час посвідчення нотаріусом правочинів з продажу (обміну) об'єкта нерухомості запроваджує, як зазначено вище, дворівневий спосіб визначення бази оподаткування.

Така автоматизація роботи Єдиної бази передбачає встановлення механізму роботи Модуля, який забезпечує:

встановлення Єдиною базою подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки);

формування та зберігання індикатора вартості майна подібного до об'єкта оцінки за відповідний період, місцем розташування, характеристиками;

розрахунок електронного визначення оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про

оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку;

здійснення моніторингу звіту про оцінку на предмет відсутності порушень під час його складання та його своєчасності, повноти, правильності й відповідності ринкової вартості об'єкта оцінки діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості.

Для забезпечення роботи Єдиної бази Модуль використовує алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості та загальні алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості.

Таким чином, Проектом визначається механізм роботи Модуля, а також наводиться опис алгоритмів, які застосовуються Модулем.

4. Правові аспекти

Проект розроблено з метою приведення положень Порядку № 658 у відповідність до вимог Закону України від 05 грудня 2019 року № 354-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна».

Крім того, у відповідній сфері суспільних відносин діють інші нормативно-правові акти: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закон України «Про оцінку земель», Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, Положення про порядок роботи Експертизної комісії, затверджене наказом Фонду державного майна України від 13 листопада 2002 року № 1997, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 28 листопада 2002 року за № 925/7213 (із змінами), Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв, затверджене наказом Фонду державного майна України від 31 жовтня 2011 року № 1585/1, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 листопада 2011 року за № 1351/20089 (із змінами), Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, затверджений наказом Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 796, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 року за № 937/23469 (із змінами), Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 941.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Проєкту не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проєкт не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку та не стосується соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю і сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Проєкт стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та потребує висновку Міністерства цифрової трансформації України.

Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а також згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики» Проєкт включено до орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2023 рік, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 30.12.2022 № 1688 (зі змінами).

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб Проєкт разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу було розміщено на офіційному вебсайті Фонду. Таким чином, Фонд вжив вичерпних заходів для оприлюднення Проєкту з метою забезпечення широкого громадського обговорення.

7. Оцінка відповідності

Наказ не містить положень, що:
стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;
стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;
впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;
містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;
створюють підстави для дискримінації.

Наказ не потребує проведення громадської антикорупційної, громадської антидискримінаційної та громадської гендерно-правової експертизи.

8. Прогноз результатів

За предметом правового регулювання Проєкт не матиме впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.

Прийняття положень, передбачених Проєктом, забезпечить встановлення механізму роботи Модуля, а також алгоритмів, які ним використовуються для визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), під час автоматичного формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку.

**Голова Фонду
державного майна України**

Рустем УМСРОВ

« ____ » _____ 2023 року

**Повідомлення про оприлюднення
проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку
визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва,
що продаються (обмінюються)»**

Відповідно до вимог статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фондом державного майна України повідомляється про оприлюднення на сайті Фонду державного майна України проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)».

Проект наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» (далі – Проект) розроблено відповідно до пунктів 172.3 та 172.11 статті 172 Податкового кодексу України, статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року № 677/32129 (зі змінами), з метою приведення нормативно-правових актів Фонду державного майна України у відповідність до законодавства України, а також впорядкування діяльності єдиної бази даних звітів про оцінку.

Метою підготовки Проекту є встановлення процедури та механізму визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), який є складовою частиною єдиної бази даних звітів про оцінку. Для визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва Модуль у своїй роботі використовує алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості та загальні алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості.

Зауваження та пропозиції до проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» просимо надсилати у письмовій та електронній формі протягом одного місяця з дня оприлюднення цього повідомлення на адресу: 01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, Департамент оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України. Адреса електронної пошти: ocinka@spfu.gov.ua.

Відповідно до частини першої статті 20 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» зауваження і пропозиції щодо оприлюднення проекту регуляторного акта та відповідного аналізу регуляторного впливу надаються фізичними та юридичними особами, їх об'єднаннями, крім розробника цього проекту Державній регуляторній службі України на адресу: 01011, м. Київ, вул. Арсенальна, 9/11. Адреса електронної пошти: mail@dkrp.gov.ua.

Зауваження та пропозиції до проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань, приймаються Фондом державного майна України протягом місяця від дати його оприлюднення.

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



UB
№10-66-20496 від 15.08.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 15.08.2023 10:33
3ED5083160DBCS59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

Світлана БУЛГАКОВА

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проєкту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та
об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)»

I. Визначення проблеми

Проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» (далі – Проєкт) розроблено відповідно до пунктів 172.3 та 172.11 статті 172 Податкового кодексу України, статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року № 677/32129 (зі змінами), з метою приведення нормативно-правових актів Фонду державного майна України у відповідність до законодавства України, а також впорядкування діяльності єдиної бази даних звітів про оцінку.

Статтею 172 Податкового кодексу України (ПКУ) визначений порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна фізичними особами.

Законом України від 05 грудня 2019 року № 354-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» (далі – Закон) були внесені суттєві зміни до статті 172 ПКУ в частині порядку обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна, а також доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), доходу, отриманого за іншими правочинами, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість, дохід за яким підлягає оподаткуванню у випадках, передбачених ПКУ.

Відповідно до Закону дохід від продажу об'єкта нерухомості визначатиметься виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства, та зазначеної у звіті про оцінку майна, зареєстрованому в Єдиній базі.

З метою визначення доходу від продажу (обміну) об'єкта нерухомості будь-яка особа може самостійно визначити оціночну вартість нерухомості. Визначення оціночної вартості здійснюється автоматично, на підставі даних про об'єкт нерухомості, внесених до Єдиної бази за допомогою мережі Інтернет. За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним

цприсвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.



Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта. З цією метою суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) складає звіт про оцінку майна та реєструє його в Єдиній базі. Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься в Єдиній базі. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України. У разі відмови Єдиної бази від реєстрації звіту про оцінку суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) або особа, яка використовує звіт про оцінку, має право звернутися до Фонду із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку.

Електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), здійснюється модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), який є складовою Єдиної бази. Модуль автоматично застосовується Єдиною базою під час розрахунку оціночної вартості об'єкта оцінки для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та перевірки подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки) під час реєстрації звіту про оцінку.

Врегулювання питання спрямоване на визначення порядку роботи Модуля, а також алгоритмів, які використовує Модуль у своїй роботі.

Дія Проєкту поширюється на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

II. Цілі державного регулювання

Цілями Проєкту є автоматизоване визначення бази оподаткування під час посвідчення нотаріусом правочинів з продажу (обміну) об'єкта нерухомості.

Така автоматизація роботи Єдиної бази передбачає встановлення механізму роботи Модуля, який забезпечує:

встановлення Єдиною базою подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки);

формування та зберігання індикатора вартості майна подібного до об'єкта оцінки за відповідний період, місцем розташування, характеристиками;

розрахунок електронного визначення оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого

діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку;

здійснення моніторингу звіту про оцінку на предмет відсутності порушень під час його складання та його своєчасності, повноти, правильності й відповідності ринкової вартості об'єкта оцінки діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості.

Для забезпечення роботи Єдиної бази Модуль використовує алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості та загальні алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості.

Таким чином, Проектом визначається механізм роботи Модуля, а також наводиться опис алгоритмів, які застосовуються Модулем.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Дія Проекту регуляторного акта поширюється на сферу інтересів фізичних осіб і підвищує доступність послуг з оцінки майна, що супроводжують процес оподаткування операцій фізичних осіб з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, спрощує механізм внесення суб'єктами оціночної діяльності інформації зі звітів з оцінки майна до Єдиної бази.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання.

Показник	Кількість юридичних осіб, які станом на 01.06.2023 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.06.2023 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1 094	1 271	2 365*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	47	53	100

* Джерело: Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Закону України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України

Під час розробки Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Зазначений спосіб суперечить вимогам Податкового кодексу України. Неформалізований алгоритм електронного визначення оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на

	співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку містить невизначеність для осіб, які отримують електронні довідки про вартість об'єктів нерухомості, а також суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), що реєструють звіти в єдиній базі щодо стабільності та процедур роботи Модуля.
<p><i>Альтернатива 2</i></p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	Цей спосіб забезпечить сталий алгоритм автоматичного розрахунку оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), що забезпечить стабільність роботи Модуля при внесенні інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази та підвищить стабільність визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості та отримання фізичними та юридичними особами електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, у тому числі суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам) для внесення інформації зі звітів про оцінку та реєстрації таких звітів в Єдиній базі.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<p>Альтернатива 1</p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	Суперечить діючому законодавству, сприяє односторонньому впливу на роботу Модуля з боку держателя Єдиної бази, зокрема коригуванням алгоритму розрахунків для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем).	Не передбачаються
<p><i>Альтернатива 2</i></p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	Забезпечить сталий алгоритм автоматичного розрахунку оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної	Не передбачаються.

	діяльності (оцінювачем), що забезпечить стабільність внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази та підвищить стабільність визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості та отримання електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, у тому числі суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам) для внесення інформації зі звітів про оцінку та реєстрації таких звітів в Єдиній базі	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<p>Альтернатива 1</p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Суперечить діючому законодавству, сприяє односторонньому впливу на роботу Модуля з боку держателя Єдиної бази, зокрема коригуванням алгоритму розрахунків для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем).</p>	<p>Залишаться витрати у разі проведення оцінки та внесення інформації зі звітів до Єдиної бази суб'єктом оціночної діяльності.</p>
<p>Альтернатива 2</p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	<p>Забезпечить стабільність автоматичного розрахунку оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), що забезпечить стабільність внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази та підвищить стабільність визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості та отримання електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, у тому числі суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам) для внесення інформації зі звітів про оцінку та реєстрації таких звітів в Єдиній базі.</p>	<p>Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.</p>

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<p>Альтернатива 1</p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Суперечить діючому законодавству, сприяє односторонньому впливу на роботу Модуля з боку держателя Єдиної бази, зокрема коригуванням алгоритму розрахунків для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем).</p>	<p>Витрати, пов'язані з документообігом, зумовленим направленням звітів про оцінку до Фонду у паперовій формі для забезпечення процедури рецензування</p>
<p>Альтернатива 2</p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	<p>Забезпечить сталий алгоритм автоматичного розрахунку оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), що забезпечить стабільність роботи Модуля при внесенні інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази та підвищить стабільність визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості та отримання фізичними та юридичними особами електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, у тому числі суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам) для внесення інформації зі звітів про оцінку та реєстрації таких звітів в Єдиній базі.</p>	<p>Витрати суб'єктів господарювання пов'язані із впровадженням наведеного Проекту. Витрати становлять за перший рік - 143 531 грн.</p>

Оцінка сумарних витрат за альтернативами

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Витрати не передбачені.
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду для суб'єктів господарювання, становлять за перший рік 143 531 грн.

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
Неприйняття Проєкту	1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті	Проблема продовжує існувати
Прийняття Проєкту	4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей, а саме: встановлення Єдиною базою подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки); формування та зберігання індикатора вартості майна подібного до об'єкта оцінки за відповідний період, місцем розташування, характеристиками; розрахунок електронного визначення оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку; здійснення моніторингу звіту про

		оцінку на предмет відсутності порушень при його складанні та його своєчасності, повноти, правильності й відповідності ринкової вартості об'єкта оцінки діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості.
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Неприйняття Проекту	Порушення вимог законодавства, зокрема Податкового кодексу України, в частині відсутності встановленого порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)	Не передбачені.	Суперечить діючому законодавству, сприяє односторонньому впливу на роботу Модуля з боку держателя Єдиної бази, зокрема коригуванням алгоритму розрахунків для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем).
Прийняття Проекту	Забезпечення сталого алгоритму автоматичного розрахунку оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта. Витрати становлять у суб'єктів господарювання за перший рік – 143 531 грн.	Розробка проекту забезпечить сталий алгоритм автоматичного розрахунку оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної

	<p>діяльності (оцінювачем), що забезпечить стабільність роботи Модуля при внесенні інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази та підвищить стабільність визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості та отримання фізичними та юридичними особами електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, у тому числі суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам) для внесення інформації зі звітів про оцінку та реєстрації таких звітів в Єдиній базі.</p>	<p>діяльності (оцінювачем), що забезпечить стабільність роботи Модуля при внесенні інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази та підвищить стабільність визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості та отримання фізичними та юридичними особами електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, у тому числі суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам) для внесення інформації зі звітів про оцінку та реєстрації таких звітів в Єдиній базі.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Неприйняття Проекту	Проблема продовжує існувати.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.
Прийняття Проекту	<p>Забезпечення сталого алгоритму автоматичного розрахунку оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), що забезпечить стабільність роботи Модуля при внесенні інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази та підвищить стабільність визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості та отримання фізичними та юридичними особами електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, у</p>	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.

	тому числі суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам) для внесення інформації зі звітів про оцінку та реєстрації таких звітів в Єдиній базі.	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття Проекту, що забезпечить приведення нормативно-правових актів Фонду до вимог Податкового кодексу України.

Розв'язання визначеної проблеми можливе шляхом формалізації алгоритмів визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості, зокрема розрахунку показника оціночної вартості нерухомого майна для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та розрахунку вартості майна подібного до об'єкта оцінки для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості об'єкта оцінки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку.

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження Проекту:

- дії органів виконавчої влади – забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення на офіційному вебсайті Фонду державного майн України;

- фізичним особам – власникам нерухомого майна, суб'єктам оціночної діяльності, оцінювачам, нотаріусам – ознайомлення з положеннями регуляторного акта.

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

Реалізація положень Проекту здійснюватиметься працівниками Фонду відповідно до їх повноважень.

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.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу), у зв'язку з чим додаток 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта не розроблявся.

Витрати суб'єктів малого підприємництва наведені у Додатку 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта.

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

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

Проект було оприлюднено на офіційному сайті Фонду для обговорення його положень.

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

Регулювання стосується всіх суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оцінку майна для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), у випадках, передбачених ПКУ

Показник	Кількість юридичних осіб, які станом на 01.06.2023 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.06.2023 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1 094	1 271	2 365*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	47	53	100

*Джерело: Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Закону України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік, до впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
1	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 з наказом Фонду, – 30 хв, що становить 20,23 грн $(40,46 * 30) / 60$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
1.1	Інші процедури <i>Формула:</i> <i>витрати часу на опанування суб'єктами малого підприємництва порядку ведення єдиної бази звітів</i>	опанування положень наказу становить – 60 хв., що становить 40,46 грн	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені

	<i>про оцінку для цілей оподаткування X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>	(40,46 *60)/60)		
2	Разом, гривень	60,69	X	-
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2 365	витрати відсутні	-
4	Сумарно, гривень <i>Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 X рядок 4)</i>	143 531	X	-

* згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет України на 2023 рік» заробітна плата у погодинному розмірі становить 40,46 грн.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у 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:

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

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта – середній.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду з __.06.2023;

розмір коштів і час, що витратиметься суб'єктами господарювання на виконання вимог регуляторного акта – 143 531 грн/1,5 год.;

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів, пов'язаних з виконанням акта, – не передбачається;

кількість сформованих довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості;

кількість звітів про оцінку майна, складених для цілей оподаткування;

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

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

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності, – статистичні.

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

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

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

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

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду (01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон 200-32-58).

**Голова Фонду
державного майна України**

Рустем УМСРОВ

«_____» _____ 2023 року



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

Київ

№ _____

Про затвердження Порядку визначення
оціночної вартості нерухомості та об'єктів
незавершеного будівництва,
що продаються (обмінюються)

Відповідно до пунктів 172.3 та 172.11 статті 172 розділу IV Податкового кодексу України, статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року № 677/32129 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 12 січня 2021 року № 24), з метою впорядкування діяльності Єдиної бази даних звітів про оцінку

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), що додається.



UB
Фонд державного майна України
№10-66-20496 від 15.08.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 15.08.2023 10:33
3ED5083160DBC59B0400000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

2. Директору Департаменту оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.

3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду державного майна України відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

Голова Фонду

Руслан УМЄРОВ