



# ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 254-29-76, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Міністерство фінансів України**

**Міністерство цифрової трансформації  
України**

**Міністерство аграрної політики та  
продовольства України**

**Державна служба України з питань  
геодезії, картографії та кадастру**

**Державна податкова служба України**

**Державна служба спеціального зв'язку  
та захисту інформації України**

**Національне агентство з питань  
запобігання корупції**

**Державна регуляторна служба України**

*Щодо погодження проєкта наказу «Про  
внесення змін до Порядку ведення єдиної  
бази даних звітів про оцінку»*

Фондом державного майна України, з урахуванням положень пункту 5 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), розроблено проєкт наказу «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проєкт).

Просимо розглянути та погодити зазначений Проєкт.

Додатки:

1. Проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» на 73 арк.;
2. Пояснювальна записка на 4 арк.;
3. Аналіз регуляторного впливу на 13 арк.;
4. Наказ Фонду державного майна України з кадрових питань (особового складу) від 12.09.2024 № 1015к на 1 арк.

**В. о. Голови Фонду**

**Іванна СМАЧИЛО**

Олексій Петержак 044 200 32 58



UB  
Фонд державного майна України  
№10-66-31375 від 19.11.2024  
КЕП: Смачило І. В. 19.11.2024 17:09  
3FAA9288358EC00304000000A04F3800C8ADCB00  
Сертифікат дійсний з 04.01.2024 00:00 до 03.01.2026 23:59

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**до Проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»**

**1. Мета**

Проект наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проект) розроблено відповідно до пунктів 172.3 статті 172 Податкового кодексу України, пункту 5 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) (далі – Порядок № 658), з метою вдосконалення функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), зокрема моніторингу інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності/оцінювачами.

**2. Обґрунтування необхідності прийняття Проекту**

Пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України визначений порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна фізичними особами, відповідно до якого дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази, 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.

Чинною редакцією Порядку №658 запроваджено роботу Модуля електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), завдяки якому на запит фізичної або юридичної особи безкоштовно формується довідка про оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера, що в свою чергу надає можливість здійснювати правочини з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна. Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Модулем Єдиної бази, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта. 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. 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.

З метою вдосконалення роботи Єдиної бази Фонд постійно здійснює моніторинг інформації та документів, що містяться в Єдиній базі. За результатами моніторингу виявлено та систематизовано типові порушення суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) Порядку № 658, зокрема: внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації до Єдиної бази щодо фізичних характеристик об'єкта оцінки та місця його розташування; внесення документів, що не містять ознак звіту про оцінку відповідно до вимог, встановлених Національним стандартом №1, тощо.

У більшості випадків дії суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) мотивовані отриманням додаткової винагороди від замовників оцінки за суттєве зменшення вартості нерухомості, що визначається таким суб'єктом у звіті про оцінку, з метою зменшення бази оподаткування та мінімізації сплати податку за такі правочини.

Зміни, які запропоновані у Проекті підготовлені у тісній спрямовані на вдосконалення системи контролю та моніторингу Фондом даних, інформації та документів, які вносяться до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами). Проектом запроваджуються детальні заходи впливу Фонду, у випадках порушень суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) вимог Порядку № 658.

Проект передбачає перелік вимог до оформлення звіту про оцінку в електронній формі, який вноситься суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази та строку зберігання звітів про оцінку в Єдиній базі.

Реалізація запропонованих положень Проекту дозволить систематизувати дії та заходи Фонду спрямовані на забезпечення контролю за внесенням до Єдиної бази даних, інформації та документів суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), з метою мінімізації випадків шахрайських дій окремих суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), які призводять до зменшення податків та зборів, що зараховуються до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів при здійсненні правочинів фізичними особами від продажу (обміну) нерухомого майна.

### **3. Основні положення Проекту**

Запропоновані процедури вдосконалюють систему моніторингу Фондом даних, інформації та документів, які вносяться суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази, шляхом застосування вибіркового рецензування звітів про оцінку та визначення вимог до звітів про оцінку, які вносяться суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази.

Проект передбачає посилення відповідальності суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) за порушення ними вимог Порядку № 658, а також визначає порядок прийняття Фондом рішень щодо таких суб'єктів.

#### **4. Правові аспекти**

Конституція України, 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 Проекту не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

#### **6. Позиція заінтересованих сторін**

Проект 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.

Проект 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» Проект включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2024 рік, затвердженого наказом Фонду від 13.12.2023 № 2224 (зі змінами) (пункт 18).

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб Проект разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу розміщено на офіційному вебсайті Фонду. Таким чином, Фонд вжив вичерпних заходів для оприлюднення Проекту 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

Реалізація Проекту сприятиме збільшенню надходжень до Державного бюджету від податків та зборів, пов'язаних із продажем (обміном, даруванням, успадкуванням) нерухомого майна фізичними особами.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Позитивний	Збільшення надходжень до Державного бюджету України шляхом систематизації дій та заходів Фонду, спрямованих на забезпечення контролю за внесенням до Єдиної бази даних, інформації та документів суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами). Такі дії Фонду спрямовані на мінімізацію шахрайських дій окремих суб'єктів в Єдиній базі
Фізичні особи	Позитивний	Організація процедури оформлення правочинів фізичними особами з продажу (обміну, дарування, успадкування) нерухомого майна, з недопущенням порушень законодавства та ризиків, пов'язаних з оскарженням таких правочинів

**В. о. Голови Фонду**

**Іванна СМАЧИЛО**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 року

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**до проекту наказу Фонду державного майна України**  
**«Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази**  
**даних звітів про оцінку»**

**I. Визначення проблеми**

Проект наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проект) розроблено відповідно до статті 172 Податкового кодексу України, пункту 5 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) (далі – Порядок № 658).

Законом 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» (далі - Закон) запроваджено новий порядок оцінки об'єктів нерухомості для визначення бази оподаткування доходу фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна.

Відповідно до Закону дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається 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, зареєстрованому в Єдиній базі.

З 29 червня 2021 року введено в експлуатацію єдину базу даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості (<https://evaluation.spfu.gov.ua>).

Відповідно до пункту 2 розділу II Порядку № 658 Фонд, як держатель та розпорядник Єдиної бази, використовує інформацію та документи з Єдиної бази, внесені суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) та нотаріусами, для виконання повноважень Фонду щодо державного регулювання у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, а також з приймає рішення щодо зупинення доступу суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку, до Єдиної бази.

За результатами аналізу інформації, даних та документів, що вносяться суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази були виявлені порушення деякими суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) що мають системний характер, зокрема:



внесення СОД (оцінювачем) до Єдиної бази неповної та/або некоректної інформації щодо адреси об'єкта оцінки, типу об'єкта нерухомого майна;

застосування щодо об'єкта оцінки нетипового розміру загальної площі об'єкта оцінки, зокрема квартири;

застосування щодо об'єкта оцінки нетипового розміру земельної ділянки, що оцінюється;

застосування щодо об'єкта оцінки нетипового розміру частки, що оцінюється (наприклад: розмір частки, що оцінюється складає менше 10% від загальної площі об'єкта оцінки).

У непоодиноких випадках дії суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) мотивовані отриманням додаткової винагороди від замовників оцінки за суттєве зменшення вартості нерухомості, що визначається таким суб'єктом у звіті про оцінку, з метою зменшення під час здійснення правочинів бази оподаткування та мінімізації сплати замовниками податків та зборів, які є дохідною частиною Державного бюджету України та відповідних цільових фондів.

Зміни, які запропоновані у Проекті спрямовані на вдосконалення системи контролю та моніторингу Фондом даних, інформації та документів, які вносяться до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами). Проектом запроваджуються детальні заходи впливу Фонду, у випадках порушень суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) вимог Порядку № 658.

Проект передбачає перелік вимог до оформлення звіту про оцінку в електронній формі, який вноситься суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази та строку зберігання звітів про оцінку в Єдиній базі.

Реалізація запропонованих положень Проекту дозволить систематизувати дії та заходи Фонду спрямовані на забезпечення контролю за внесенням до Єдиної бази даних, інформації та документів суб'єктами оціночної діяльності/оцінювачами, з метою мінімізації випадків шахрайських дій окремих суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), які призводять до зменшення податків та зборів, що зараховуються до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів при здійсненні правочинів фізичними особами від продажу (обміну) нерухомого майна.

Дія Проекту поширюється на:

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

## II. Цілі державного регулювання

Цілями Проекту є вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), контролю Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна шляхом вибіркового рецензування таких звітів про оцінку.

Проект буде сприяти обмеженню можливостей суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) щодо заниження вартості об'єктів нерухомості в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо характеристик такого об'єкта, місця його розташування тощо, що у свою чергу зумовить збільшення надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів під час посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості фізичними особами.

Також Проектом передбачено впорядкування питань зупинення/відновлення доступу до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності та оцінювачами, а також підписання звітів про оцінку майна складених в електронній формі оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, та керівником суб'єкта оціночної діяльності шляхом накладення їх кваліфікованого електронного підпису з урахуванням вимог законодавства у сфері електронних довірчих послуг.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

### 1. Визначення альтернативних способів

Дія Проекту регуляторного акту поширюється на сферу інтересів фізичних осіб і підвищує якість послуг з оцінки майна, що супроводжують процес оподаткування операцій фізичних осіб з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, впорядковує 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 09.08.2024 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 09.08.2024 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1066	1265	2331*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	45,73	54,27	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 згідно із Законом України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України

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

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Опис альтернативи</b>
<p><i>Альтернатива 1</i></p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Зазначений спосіб не дозволяє Фонду оперативного вживати заходів щодо зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам), які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування</p>
<p><i>Альтернатива 2</i></p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	<p>Цей спосіб забезпечить вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), контролю Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. Містить вичерпний перелік підстав, за яких Фонд приймає рішення про зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам)</p>

**Оцінка впливу на сферу інтересів держави**

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Вигоди</b>	<b>Витрати</b>
<p>Альтернатива 1</p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Обмежує оперативність контролю Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та прийняття відповідних рішень стосовно професійної діяльності оцінювачів. Не враховує навіть найбільш поширені випадки маніпуляції даними, викривлення інформації в Єдиній базі суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) з метою прийняття відповідних рішень Фонду з метою недопущення таких дій</p>	<p>Не передбачаються</p>
<p><i>Альтернатива 2</i></p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	<p>Забезпечить обмеження можливостей заниження вартості об'єктів нерухомості суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо характеристик такого об'єкта та місця</p>	<p>Не передбачаються.</p>

	його розташування, що у свою чергу збільшить надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів підчас посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості	
--	---	--

### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Залишаються ризики щодо розмірів відшкодування громадянам у разі скасування правочину стосовно нерухомого майна, внаслідок зазначення в правочинах занижених вартостей об'єктів нерухомості.	Не передбачаються
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Організація процедури оформлення правочинів фізичними особами з продажу (обміну, дарування, успадкування) нерухомого майна, з недопущенням порушень законодавства та ризиків, пов'язаних з оскарженням таких правочинів	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.

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

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Обмежує оперативність контролю Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та прийняття відповідних рішень стосовно професійної діяльності оцінювачів.	Не передбачаються
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Забезпечення очищення ринку послуг з оцінки від шахрайських дій окремих суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) шляхом забезпечення оперативності відповідного реагування Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та прийняття відповідних рішень стосовно професійної діяльності	Витрати суб'єктів господарювання пов'язані із впровадженням наведеного проекту наказу. Витрати становлять за перший рік - 167 832,00 грн.

	оцінювачів.	
--	-------------	--

### Оцінка сумарних витрат за альтернативами

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
<p>Альтернатива 1</p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	Не передбачається
<p>Альтернатива 2</p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду для суб'єктів господарювання становлять за перший рік – 167 832,00 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 Проекту	1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті	Проблема продовжує існувати
Прийняття Проекту	4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей, а саме вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), оперативного відповідного реагування Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. Проект буде сприяти унеможливленню заниження вартості об'єктів нерухомості суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо фізичних характеристик такого об'єкта та місця його розташування, що у свою чергу збільшить

		надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів підчас посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості.
--	--	---

<b>Рейтинг результативності</b>	<b>Вигоди (підсумок)</b>	<b>Витрати (підсумок)</b>	<b>Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу</b>
Неприйняття Проекту	Не належний рівень оперативності реагування Фондом за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та прийняття відповідних рішень стосовно професійної діяльності оцінювачів.	Не передбачаються	Залишаться не належний рівень оперативності реагування Фондом за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та прийняття відповідних рішень стосовно професійної діяльності оцінювачів.
Прийняття Проекту	Вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), відповідного реагування Фондом за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. Проект буде сприяти унеможливленню	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта. Витрати становлять у суб'єктів господарювання за перший рік – 167 832,00 грн.	Розробка Проекту є єдиним оптимальним способом досягнення цілей, що забезпечить вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), відповідного реагування Фондом за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам

	<p>заниження вартості об'єктів нерухомості суб'єктами оціночної діяльності/оцінювачами в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування, що у свою чергу збільшить надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів підчас посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості.</p>		<p>нормативно-правових актів з оцінки майна. Проект буде сприяти унеможливленню заниження вартості об'єктів нерухомості суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування, що у свою чергу збільшить надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів підчас посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості.</p>
--	---	--	--

<b>Рейтинг</b>	<b>Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи</b>	<b>Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта</b>
Неприйняття Проекту	Проблема продовжує існувати.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.
Прийняття Проекту	<p>вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), відповідного реагування Фондом за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. Проект буде сприяти унеможливленню заниження вартості об'єктів нерухомості суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) в процесі реєстрації звітів</p>	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.

	<p>про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо фізичних характеристик такого об'єкта та місця його розташування, що у свою чергу збільшить надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів підчас посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості.</p> <p>Також Проектом передбачено впорядкування питань зупинення/відновлення доступу до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності та оцінювачами.</p>	
--	--	--

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

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття Проекту, що забезпечить вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), відповідного реагування Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.

Проект буде сприяти обмеженню можливостей суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) щодо заниження вартості об'єктів нерухомості в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо фізичних характеристик такого об'єкта та місця його розташування, що у свою чергу збільшить надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів підчас посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості.

Також Проектом передбачено впорядкування заходів впливу Фондом на суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) в питаннях зупинення/відновлення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності та оцінювачам, шляхом доповнення Порядку № 658 новим розділом в якому визначена процедура та підстави для прийняття Фондом відповідних рішень до суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів).

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження Проекту:

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

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

регуляторного акту.

## **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 відповідно.

### **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

<b>Показник</b>	<b>Кількість юридичних осіб, які станом на 09.08.2024 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)</b>	<b>Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 09.08.2024 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)</b>	<b>Разом</b>
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1066	1265	<b>2331*</b>

Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	45,73	54,27	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 згідно із Законом України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України

## 2. 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
<b>Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування</b>				
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 24,00 грн (48,00 *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 про оцінку для цілей оподаткування X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>	опанування положень наказу становить 48,00 грн (39,26 *60)/60)	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
2	Разом, гривень	72,00	X	-
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2 331	витрати відсутні	-
4	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> <i>відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 X рядок 4)</i>	167 832,00	X	-

\* згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет на 2024 рік» заробітна плата у погодинному розмірі становить 48,00 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 12.09.2022 року;

розмір коштів і час, що витратиметься суб'єктами господарювання на виконання вимог регуляторного акта – 167 832,00 грн.;

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

кількість звітів про оцінку майна зареєстрованих в Єдиній базі.

кількість звітів про оцінку майна зареєстрованих в Єдиній базі за результатами рецензування, забезпеченого Фондом за запитами виконавців або замовників звітів про оцінку майна, в реєстрації яких відмовлено Єдиною базою;

кількість суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), яким припинено доступ до Єдиної бази за результатами перевірки виконання вимог Порядку № 658.

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

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

Результативність змін, що вносяться до Проекту, вивчатиметься Фондом 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 (01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон 200-32-58).

**В. о. Голови Фонду**

**Іванна СМАЧИЛО**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 року



# ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

## НАКАЗ

з кадрових питань  
(особового складу)

Київ

12.09.2024

№ 1015к

Про виконання обов'язків  
Голови Фонду

До призначення в установленому законодавством порядку Голови Фонду державного майна України приступаю до виконання обов'язків Голови Фонду державного майна України з 12 вересня 2024 року.

Підстава: Закон України «Про Фонд державного майна України», Постанова Верховної Ради України від 05 вересня 2024 року № 3957-ІХ «Про звільнення Ковалю В. С. з посади Голови Фонду державного майна України», наказ Фонду державного майна України з кадрових питань (особового складу) від 15.07.2024 № 803к «Про тимчасове підпорядкування підрозділів апарату Фонду державного майна України та розподіл функціональних обов'язків між керівництвом Фонду», наказ Фонду державного майна України з кадрових питань (особового складу) від 05.09.2024 № 989к «Про припинення виконання обов'язків Голови Фонду Ковалем В. С.».

В. о. Голови Фонду

Іванна СМАЧИЛО





## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 254-29-76, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Державна регуляторна  
служба України**

*Щодо оприлюднення проєкту наказу*

На додаток до листа Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 19.11.2024 № 10-66-31375 щодо погодження проєкту наказу «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» надсилаємо скрін-копію повідомлення про оприлюднення проєкту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» розміщеного 16.08.2024 на офіційному вебсайті Фонду (<https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/press-list/fund-regulations-publication/18139.html>).

Додаток: скрін-копія повідомлення про оприлюднення проєкту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» - файл - оприлюднення.docx.

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

**Світлана БУЛГАКОВА**

Олексій Петержак 044 200 32 58



UB  
Фонд державного майна України  
№10-66-31445 від 20.11.2024  
КЕП: Булгакова С. А. 20.11.2024 12:39  
3FAA9288358ES003040000001A103000C743B900  
Сертифікат дійсний з 22.05.2023 11:34 до 22.05.2025 11:34

**ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ**

**ПРО ФОНД** ДІЯЛЬНІСТЬ ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА ПРЕС-ЦЕНТР

Про нас

- Апарат Фонду
- Регіональні відділення
- Нормативна база
- Регуляторні акти**
- Плани підготовки
- Повідомлення про оприлюднення**
- Проекти
- Звіти з відстеження
- Відомості про регуляторну діяльність
- Систематизація регуляторних актів
- Заходи з відстеження
- Очищення влади
- Антикорупційна діяльність
- Політика доброчесності Фонду державного майна України
- Інструменти громадського контролю у сфері запобігання та протидії корупції
- Фінансові ресурси
- Робота з персоналом
- Первинна профспілкova організація Фонду
- Внутрішній аудит
- Колегія
- Внутрішній контроль
- Зв'язки з інвесторами
- Енергоефективність
- Адміністративні послуги
- Умови отримання безоплатної первинної правничої допомоги

## Повідомлення про оприлюднення проєкту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»

**Повідомлення про оприлюднення проєкту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»**

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 проєкту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку».

Проект наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проект) розроблено відповідно до пунктів 172.3 статті 172 Податкового кодексу України, пункту 5 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 вдосконалення функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Сдина база), зокрема моніторингу інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності/оцінювачами.

Запропоновані процедури вдосконалюють систему моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), а також впорядковують питання зупинення/відновлення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності та оцінювачам.

Зауваження та пропозиції до проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження 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, буд. 18/9, Департамент оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України. Адреса електронної пошти: [axel@spfu.gov.ua](mailto:axel@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 проєкту регуляторного акта та відповідного аналізу регуляторного впливу надаються фізичними та юридичними особами, їх об'єднаннями, крім розробника цього проєкту Державній регуляторній службі України на адресу: 01011, м. Київ, вул. Арсенальна, 9/11. Адреса електронної пошти: [mail@dkrp.gov.ua](mailto:mail@dkrp.gov.ua).

Зауваження та пропозиції до проєкту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» 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 та професійної оціночної діяльності

Світлана БУЛГАКОВА

[Проект наказу](#)

[Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку](#)

[Додаток 1](#)

[Додаток 2](#)

[Додаток 3](#)

[Додаток 4](#)

[Додаток 5](#)

