

## АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» і Закону України «Про Фонд державного майна України» щодо питань оціночної діяльності»

### I. Визначення проблеми

Правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна, майнових прав, що належать фізичним та юридичним особам України на території України та за її межами, та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні регулюються Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон про оцінку).

Відповідно до Закону про оцінку визначення вартості майна здійснюється виключно оцінювачами в складі суб'єктів оціночної діяльності - суб'єктів господарювання, які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, та органами державної влади або органами місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

Регулювання оціночної діяльності здійснюється за напрямками, визначеними статтею 22 Закону про оцінку, та забезпечується Фондом державного майна України (далі – Фонд), який відповідно до Закону про оцінку та Закону України «Про Фонд державного майна України» визначений органом державної влади, що здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні.

Згідно з даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону про оцінку веде Фонд, на сьогодні мають право на провадження оціночної діяльності 2917 суб'єктів оціночної діяльності (у тому числі 990 фізичних осіб – підприємців). Кількість оцінювачів становить 12842 особи.

Статистичні дані щодо кількості суб'єктів оціночної діяльності (СОД) за регіонами України наводяться у таблиці:

**Кількість суб'єктів оціночної діяльності - суб'єктів господарювання у розрізі областей України, що надавали послуги з оцінки майна**

Регіон	Загальна кількість зареєстрованих СОД, що мали чинний сертифікат		
	2015 р.	2016 р.	2017 р.
1	2	3	4
Вінницька	84	93	90
Волинська	55	57	53
Дніпропетровська	207	227	210
Донецька	167	141	124
Житомирська	60	61	64

1	2	3	4
Закарпатська	57	59	63
Запорізька	139	134	141
Івано-Франківська	58	61	66
Київ	568	504	587
Київська	124	133	126
Кіровоградська	64	68	66
Львівська	142	144	147
Луганська	87	68	47
Миколаївська	61	65	59
Одеська	192	191	191
Полтавська	95	101	98
Рівненська	44	49	49
Сумська	75	77	77
Тернопільська	48	50	52
Харківська	191	200	210
Херсонська, АРК та м. Севастополь	63	66	69
Хмельницька	77	78	76
Черкаська	84	91	92
Чернівецька	43	45	45
Чернігівська	62	67	64
<b>Всього</b>	<b>2647</b>	<b>2830</b>	<b>2865</b>

Зазначені показники свідчать про достатньо наповнений ринок оцінки майна та відсутність будь-яких перешкод у отриманні кваліфікаційного свідоцтва оцінювача або сертифіката суб'єкта оціночної діяльності. Також зазначені показники свідчать про можливість безперешкодного отримання послуги з оцінки майна будь-яким замовником – чи фізичною або юридичною особою, чи замовником оцінки майна – органом державної влади.

Однак на сьогодні Фонд, здійснюючи свої повноваження у сфері регулювання оціночної діяльності, звертає увагу на такі проблемні питання, які пропонуються врегулювати шляхом внесення змін до Закону про оцінку:

1. Проблема значного зниження якості оціночних послуг, що надаються суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання. Зазначена проблема виявляється Фондом під час здійснення контролю за додержанням законодавства суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінки майна. Відповідно до законодавства з питань оціночної діяльності зазначений контроль здійснюється Фондом під час виконання своїх повноважень у сфері приватизації державного майна, під час розгляду скарг, запитів, що надходять на адресу Фонду щодо діяльності зазначених суб'єктів та під час розгляду справ, що розглядаються в межах діяльності Експертної комісії. Контроль забезпечується шляхом рецензування звітів про оцінку, складених суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання.

Звернення / скарги на професійну діяльність оцінювачів:	Кількісні показники звернень / скарг		
	2016 р.	2017 р.	I півріччя 2018 р.
від фізичних осіб	81	183	120
від юридичних осіб	198	245	306
від правоохоронних органів	114	266	152

Чинна редакція Закону про оцінку не містить норми щодо обов'язковості зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку майна та надання таких звітів про оцінку Фонду на його відповідні запити Фонду з метою їх рецензування. Відсутність такої норми створює підґрунтя для складання суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання звітів про оцінку неналежної якості та ухилення від відповідальності за неякісну роботу.

Результати рецензування звітів про оцінку майна, які надходять до Фонду та його регіональних відділень, відповідно до статистичних даних автоматизованої підсистеми «Рецензент», яка ведеться Фондом, відображаються у таблиці:

#### Аналіз результатів рецензування звітів про оцінку майна

№ З/п	Показник	2015 р.	2016 р.	2017 р.
1	Чисельність суб'єктів оціночної діяльності, що працювали на ринку оцінки державного та комунального майна	671	619	746
2	Кількість прорецензованих звітів про оцінку майна	7373	7595	7400
	З них класифіковано на відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна:	108	96	61
	- звіти, що повністю відповідають таким вимогам			
	- звіти, що в цілому відповідають таким вимогам	6749	6804	6475
	- звіти, що не повною мірою відповідають таким вимогам	408	617	383
	- звіти, що не відповідають таким вимогам	108	78	481

Зазначені статистичні дані свідчать про збільшення кількості негативних рецензій на звіти про оцінку, що є показником якості складання звіту про оцінку.

Також звертаємо увагу на те, що відповідно до Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що

працюють у штаті Фонду, його регіональних відділень та представництв, затвердженого наказом Фонду від 31.10.2011 № 1585/1, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.11.2011 за № 1351/20089, рецензенти, що працюють в апараті Фонду та його регіональних відділеннях, забезпечують рецензування звітів про оцінку майна у випадках прийняття, погодження та затвердження оцінки майна державними органами приватизації або іншим органом державної влади чи органом місцевого самоврядування на підставі письмового запиту. Тому наведений обсяг негативних рецензій є невеликою часткою неякісних звітів про оцінку на ринку оціночних послуг.

Слід відмітити, що відповідно до статті 22 Закону Фонд здійснює організаційне забезпечення роботи Екзаменаційної комісії – колегіального органу, до повноважень якого належить прийняття рішення про видачу, позбавлення (анулювання) кваліфікаційного свідоцтва оцінювача (сертифіката суб'єкта оціночної діяльності).

Статистичні дані справ, що розглядалися Екзаменаційною комісією, наводяться у таблиці:

Назва	2015 рік (Протокол від 19.02.2015 № 79 - Протокол від 17.12.2015 № 83)			2016 рік (Протокол від 28.01.2016 № 84 - Протокол від 24.11.2016 №91)				2017 рік (Протокол від 27.01.2017 № 92 - Протокол від 30.11.2017 № 100)					I півріччя 2018 року (Протокол від 25.01.2018 № 101 - Протокол від 27.06.2018 № 105)				
	Позбавлення	Позачергове підвищення кваліфікації	Надати додатково звіти на рецензування	Позбавлення	Позачергове підвищення кваліфікації	Методичні рекомендації	Надати додатково звіти на рецензування	Позбавлення	Позачергове підвищення кваліфікації	Методичні рекомендації	Надати додатково звіти на рецензування	Видача дублікатів квал. свід.	Інше	Позбавлення	Позачергове підвищення кваліфікації	Методичні рекомендації	Надати додатково звіти на рецензування
Кількість справ розглянутих Екзаменаційною комісією (в тому числі з позбавленням свідоцтв)	12	23	1	17	42	8	2	23	36	8	2	5	1	13	26	4	1
Всього розглянутих справ Екзаменаційною комісією	40			66				97					50				

Зазначені дані свідчать про збільшення скарг на діяльність оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності та збільшення випадків позбавлення (анулювання) кваліфікаційних документів оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності).

Фонд за результатами аналізу даних встановив, що основними причинами зниження якості оціночних послуг є небажання оцінювача здійснювати постійне удосконалення своїх навиків у сфері оцінки майна. Також причиною зниження якості робіт з оцінки є здійснення оцінки майна оцінювачем, у якого відсутній належний досвід у відповідній сфері оцінки майна, наприклад, оцінка такого об'єкта, як гідротехнічна споруда, виконується оцінювачем, який має досвід роботи з оцінки житлової

нерухомості.

Викладена проблема найбільше впливає на замовників оцінки – фізичних та юридичних осіб, оскільки результат роботи оцінювача, суб'єкта оціночної діяльності – звіт про оцінку майна є неякісним. Також така проблема дискредитує Фонд як регулятора оціночної діяльності.

Закон про оцінку передбачає обов'язкове підвищення кваліфікації оцінювачем, яка на сьогодні полягає у прослуховуванні оцінювачем лекцій за напрямками оцінки майна, зазначеними у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача, та взятті участі оцінювачем у засіданні у формі круглого столу, на якому розглядаються актуальні питання у сфері оцінки майна.

Слід відмітити, що зазначена процедура підвищення кваліфікації не може забезпечити вирішення проблеми зниження якості оціночних послуг, оскільки така проблема полягає у відсутності професійного досвіду оцінювача у сфері оцінки майна, відповідальності оцінювача та індивідуального бажання удосконалювати свої знання та навички.

Зазначена проблема може бути вирішена шляхом часткового «перезавантаження» процедури отримання кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та процедури підвищення кваліфікації оцінювача. Так, Проект вводить відповідні категорії, а саме: «оцінювач» – категорія присвоюватиметься оцінювачам після здачі кваліфікаційного іспиту; «провідний оцінювач» та «оцінювач вищої категорії» – категорії присвоюватимуться залежно від досвіду роботи після підтвердження кваліфікації оцінювача. Слід відмітити, що підтвердження кваліфікації не є окремою процедурою, яка відбуватиметься паралельно із процедурою підвищення кваліфікації. Підтвердження кваліфікації здійснюватиметься під час проходження оцінювачем програми підвищення кваліфікації та відбуватиметься з періодичністю шість років з дня отримання кваліфікаційного свідоцтва або отримання посвідчення про підвищення кваліфікації. Рішення про підтвердження кваліфікації прийматиметься Екзаменаційною комісією за результатами розгляду представлених оцінювачем матеріалів, які підтверджують діяльність оцінювача за відповідною спеціалізацією.

Також введення відповідних кваліфікаційних категорій позитивно вплине на взаємовідносини між замовником оцінки та виконавцем оцінки, оскільки замовник оцінки одразу буде розуміти те, якого оцінювача він залучає до виконання робіт.

Практика присвоєння кваліфікаційних категорій та підтвердження кваліфікації фахівцями для надання професійних (кваліфікованих) висновків вже значний час функціонує для судових експертів та є більш ефективною ніж процедура підвищення кваліфікації оцінювачів (статті 8, 16, 17, 21 Закону України «Про судову експертизу» та Положення про експертно-кваліфікаційні комісії та атестацію судових експертів, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2015 № 301/5, зареєстроване Міністерством юстиції України 04.03.2015 за № 249/26694).

За своєю суттю робота оцінювачів та судових експертів має багато спільного, адже це висловлення професійної думки фахівцем, яка оформлена

у звіт про оцінку (для оцінювачів) або у висновок експерта (для судового експерта).

Тому запровадження спільного (уніфікованого) підходу для підтримання професійного рівня фахівців під час надання послуг у сфері оцінки майна та судової експертизи позитивно вплине на якість таких послуг та підвищить довіру до достовірності результатів з оцінки майна, зокрема, під час розгляду спірних майнових питань у судовому порядку.

2. Закон про оцінку, крім державного регулювання оціночної діяльності, передбачає громадське регулювання, що забезпечується саморегулювними організаціями оцінювачів – всеукраїнськими громадськими організаціями фізичних осіб, які визнані оцінювачами. Так, відповідно до Порядку отримання статусу саморегулювної організації оцінювачів, затвердженого Кабінетом Міністрів України, громадська організація повинна налічувати не менше 250 оцінювачів у їх складі. Слід зазначити, що на момент опублікування 07.09.2001 чинної редакції Закону про оцінку у реєстрі оцінювачів обліковувалось 5222 оцінювачі. На сьогодні кількість оцінювачів збільшилась більше як у 2 рази і налічує 12842 особи. У зв'язку із збільшенням кількості оцінювачів у 2 рази необхідним є збільшення у 2 рази і кількості оцінювачів, які повинні входити до складу саморегулювних організацій, тобто до 500 оцінювачів.

3. Необхідність у приведенні положень Закону про оцінку у відповідність до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» (далі – Закон), який набрав чинності 07.12.2017.

Зазначений Закон вніс зміни до статті 172 Податкового кодексу України, яка регламентує особливості оподаткування доходу фізичної особи – платника податку від операцій купівлі-продажу (обміну) нерухомості. Відповідно до такої статті Податкового кодексу України під час нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу (обміну) нерухомості необхідним є пред'явлення нотаріусу довідки про сплату податку та звіту про оцінку майна, що є предметом договору. При цьому звіт про оцінку майна повинен бути зареєстрованим в єдиній базі даних звітів про оцінку, яку відповідно до Закону веде Фонд.

До набрання чинності Законом питання оцінки майна для цілей оподаткування регулювалися Податковим кодексом України та постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна», яка не містила дієвих механізмів контролю за діяльністю суб'єктів оціночної діяльності, які надавали послуги з оцінки майна для цілей оподаткування. Відповідно до зазначеної постанови Фонд вів єдину базу даних звітів про оцінку, яка не забезпечувала моніторинг оціночної вартості, що вноситься суб'єктами оціночної діяльності до такої бази. Це призвело до зловживань на ринку оціночних послуг для цілей оподаткування.

За результатами моніторингу інформації з єдиної бази даних звітів про оцінку, яка ведеться Фондом відповідно до постанови Кабінету Міністрів

України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» у розрізі житлової нерухомості (квартир) по 5-ти великих містах України (Київ, Одеса, Львів, Харків, Дніпро), виявлені факти істотного заниження оціночної вартості такого майна, а саме до 149 000 та навіть до 49 000 гривень, деякими суб'єктами оціночної діяльності за об'єкти, які коштували в десятки та сотні разів більше. Така проблема загострилася після встановлення Національним банком України граничної суми розрахунків готівкою, зокрема, як засобу оплати за придбання нерухомого і рухомого майна. Це свідчить про умисне заниження оціночної вартості житлової нерухомості з метою зменшення бази оподаткування, що в свою чергу призводило до зменшення надходжень до Державного бюджету України, та про неналежне виконання суб'єктами оціночної діяльності вимог законодавства у сфері оцінки майна.

Зміни до статті 172 Податкового кодексу України запровадили новий підхід до реєстрації звітів про оцінку майна в єдиній базі даних звітів про оцінку, які ввели процедуру перевірки оціночної вартості, що вноситься до зазначеної бази. Така перевірка здійснюється із застосуванням електронного модуля, який забезпечує моніторинг інформації зі звіту про оцінку та відповідність або невідповідність оціночної вартості ринковим цінам. На сьогодні у Законі про оцінку взагалі відсутні положення, які регулюють питання реєстрації звітів про оцінку майна в єдиній базі даних звітів про оцінку, що суперечить Закону та Податковому кодексу України.

Зазначена проблема першочергово впливає на замовників оцінки – фізичних осіб – платників податку та суб'єктів оціночної діяльності – виконавців робіт з оцінки.

4. Запровадження обмежень щодо провадження діяльності у сфері оцінки майна суб'єктами господарювання, що мають у своєму штаті осіб, які мають громадянство держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, або є особами, стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства.

5. Надходження до Державного бюджету України. Відповідно до Закону про оцінку Фонд у встановленому порядку видає суб'єктам господарювання сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, який надає таким суб'єктам право на здійснення оціночної діяльності. Законом про оцінку встановлюється плата за такий дозвільний документ у розмірі 51 грн, тобто три неоподатковані мінімуми доходу громадян. Зазначений розмір був встановлений з дати прийняття Закону про оцінку, а саме з 12.07.2001, та до сьогодні не переглядався. Проект передбачає збільшення розміру сплати за сертифікат суб'єкта оціночної діяльності до 1700 грн.

З огляду на зазначене та з метою вирішення виявлених проблемних питань у сфері оцінки майна Фондом розроблено проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» і Закону України «Про Фонд державного майна України» щодо питань оціночної діяльності» (далі – Проект).

Дія Проекту поширюється на:

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

## II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання Проекту є:

забезпечення Фонду можливістю здійснювати свої повноваження у сфері державного регулювання оціночної діяльності шляхом рецензування звітів про оцінку майна;

запровадження процедури присвоєння кваліфікацій оцінювачам та процедури підтвердження кваліфікації оцінювача;

збільшення у два рази кількості оцінювачів, які повинні входити до складу громадських організацій – саморегульованих організацій оцінювачів;

забезпечення суб'єктів оціночної діяльності можливістю здійснити реєстрацію звіту про оцінку майна відповідно до вимог статті 172 Податкового кодексу України;

забезпечення фізичних осіб – платників податку можливістю отримати зареєстрований звіт про оцінку в єдиній базі даних звітів про оцінку, сплатити податок та нотаріально посвідчити правочин купівлі-продажу (обміну) нерухомості;

запровадження обмежень щодо провадження діяльності у сфері оцінки майна суб'єктами господарювання, що мають у своєму штаті осіб, які мають громадянство держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, або є особами, стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

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

### 1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Внести зміни, запропоновані Проектом	Підвищення якості послуг з оцінки майна, які надаються суб'єктами оціночної діяльності, що забезпечуватиметься шляхом вчасного реагування Фонду на неякісну роботу оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності, виявлену під час рецензування звітів про оцінку. Стимулювання оцінювачів до підвищення рівня своєї фахової підготовки.



	<p>Забезпечення законодавчого підґрунтя для роботи єдиної бази даних звітів про оцінку майна. Належне функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку та моніторингу оціночної вартості на предмет її відповідності ринковим цінам забезпечить збільшення надходжень до державного бюджету та забезпечить фізичних осіб – платників податку можливістю отримати зареєстрований звіт про оцінку в такій базі.</p> <p>Збільшення у два рази кількості оцінювачів, які повинні входити до складу громадських організацій – саморегульованих організацій оцінювачів.</p> <p>Введення обмеження щодо провадження діяльності у сфері оцінки майна суб'єктами господарювання, що мають у своєму штаті осіб, які мають громадянство держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, або є особами, стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства.</p>
2. Не вносити зміни, запропоновані Проектом	<p>У такому випадку рівень якості послуг з оцінки майна залишиться на тому ж рівні, Закон про оцінку залишиться не приведений у відповідність до Закону, що не дасть змоги повною мірою запровадити зміни, передбачені зазначеним законом. Залишиться неврегульованим питання рецензування звітів про оцінку – продовжуватиметься тенденція із умисного ненадання Фонду звітів про оцінку для рецензування, що у свою чергу не дасть можливості Фонду вчасно реагувати на порушення оцінювачами законодавства з питань оцінки майна. Відсутні обмеження щодо діяльності суб'єктів господарювання у зв'язку з тимчасовою окупацією частини території України.</p>

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Здійснення Фондом своїх повноважень щодо ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, що у свою чергу надасть можливість здійснювати контроль за правильністю складання звітів про оцінку майна для цілей оподаткування, забезпечить надходження до державного бюджету від сплати податків від операцій купівлі-продажу	Витрати на розроблення електронної телекомунікаційної системи «Єдина база даних звітів про оцінку» становлять 1 900 000 грн;

	<p>нерухомості; збільшення надходжень до Державного бюджету України від сплати за отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності; запровадження обмежень щодо діяльності суб'єктів господарювання у зв'язку з тимчасовою окупацією частини території України.</p> <p>Розширення повноважень Фонду в частині ведення єдиної бази даних звітів про оцінку та здійснення від імені держави повноважень власника, держателя та адміністратора такої бази.</p>	<p>витрати на купівлю серверного обладнання та програмного забезпечення становлять 1 200 000 грн;</p> <p>витрати на щорічну технічну підтримку електронної системи становлять 500 000 грн;</p> <p>витрати на відрядження по Україні представників Фонду - 78132,00 грн</p>
2. Неприйняття Проекту	<p>Неможливість відображення актуальних змін у законодавстві з оцінки майна, відсутність контролю з боку держави за діяльністю суб'єктів господарювання, що зареєстровані на непідконтрольних Україною територіях, відсутність законодавчих підстав для наповнення державного бюджету; відсутність контролю за діяльністю суб'єктів оціночної діяльності, що здійснюють оцінку для цілей оподаткування.</p>	Відсутні

### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	<p>Отримання якісного продукту – звіту про оцінку майна, складеного суб'єктом оціночної діяльності. Підвищення якості оціночних послуг, що надаються суб'єктами оціночної діяльності.</p>	Відсутні
2. Неприйняття Проекту	<p>Якість оціночних послуг залишиться без змін. Необхідність повторного пошуку суб'єкта оціночної діяльності для здійснення оцінки майна.</p>	<p>Витрати громадян на замовлення додаткових послуг з оцінки майна у зв'язку з неякісною роботою оцінювачів.</p> <p>Відповідно до інформації з мережі Інтернет вартість послуг з оцінки такого</p>

		майна як колісний транспортний засіб або житлова квартира, які потребують найменших витрат часу для оцінки майна, коливається в межах 500 – 1000 грн
--	--	--

### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Встановлення безстроковості сертифіката суб'єкта оціночної діяльності; збільшення періоду між проходженням підвищення кваліфікації оцінювача.	Збільшення розміру сплати за видачу сертифіката суб'єкта оціночної діяльності
2. Неприйняття Проекту	Не дасть змоги запровадити зміни, передбачені статтею 172 Податкового кодексу України; вимоги щодо проходження підвищення кваліфікації оцінювача та отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності залишаються без змін.	Відсутні

Згідно з даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» веде Фонд, на сьогодні мають право на провадження оціночної діяльності 2917 суб'єктів оціночної діяльності (у тому числі 990 фізичних осіб – підприємців). Такі суб'єкти оціночної діяльності належать до малих та мікросуб'єктів господарювання.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	1927	990	2917
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	66,1	33,9	100

## ТЕСТ

### малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації щодо визначення впливу запропонованого Проектом регулювання на суб'єктів малого підприємництва здійснювались шляхом

оприлюднення Проекту на сайті Фонду. Обговорення Проекту здійснювалось протягом місяця, починаючи з 28.03.2018. Результати обговорення відображені у звіті про громадське обговорення. Повторне обговорення Проекту відбуватиметься протягом місяця з \_\_\_\_\_.

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 2917 (одиниць), у тому числі малого підприємництва – 1927 суб'єктів оціночної діяльності та мікропідприємництва – 990 суб'єктів оціночної діяльності;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив: малого підприємництва 66,1 %, мікропідприємництва – 33,9 %.

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка 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 зі змінами до законів України, що передбачені Проектом, – 30 хв, що становить 11,21 грн ((22,41 x 30)/60)	Витрати відсутні (ознайомлення зі змінами до законів України, що передбачені Проектом, здійснюється одноразово)	Не передбачені
2	Інші процедури (уточнити): -отримання суб'єктами малого підприємництва - суб'єктами оціночної діяльності сертифікатів оціночної діяльності для ведення практичної діяльності з оцінки майна; -підвищення (підтвердження) кваліфікації суб'єктом оціночної діяльності	1700,00*  2500,00 x 2 = 5000,00 грн**	Витрати відсутні  Один раз на три роки	Не передбачені  Не передбачені

3	Разом, гривень <i>Формула: (сума рядків 1 + 2 )</i>	6711,21	X	Відсутні
4	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2917	Витрати відсутні	Відсутні
5	Сумарно, гривень <i>Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 X рядок 4) Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 X рядок 4)</i>	19 576 599,57	X	Відсутні

\* Відповідно до Закону про оцінку суб'єкт господарювання у разі отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності сплачує до Державного бюджету України сплату за такий сертифікат у розмірі 51 грн. Зазначений розмір сплати був встановлений з дати прийняття Закону про оцінку, а саме з 12.07.2001, та до сьогодні не переглядався. Проект передбачає збільшення розміру сплати за сертифікат суб'єкта оціночної діяльності до 1700 грн. Слід зауважити, що разом із збільшенням розміру сплати Проект встановлює безстроковість сертифіката суб'єкта оціночної діяльності. Тобто суб'єкт господарювання у разі набрання чинності змін, передбачених Проектом, отримує сертифікат суб'єкта оціночної діяльності на весь період своєї діяльності, а не на три роки, як це передбачає чинна редакція Закону про оцінку. Також з огляду на те, що найнижча середня ціна послуг суб'єкта оціночної діяльності з оцінки майна – квартири або колісного транспортного засобу, - становить 500 гривень, сплата за сертифікат суб'єкта оціночної діяльності в розмірі 1700 гривень не вплине на фінансове становище суб'єкта господарювання. Витрати є одноразовими.

\*\* Витрати є періодичними. Закон про оцінку передбачає кожні два роки обов'язково підвищувати кваліфікацію оцінювачем за напрямками оцінки майна, зазначеними у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача. При цьому витрати оцінювача на підвищення кваліфікації становлять у середньому 2500 гривень (витрати можуть змінюватися залежно від обраного оцінювачем місця проходження підвищення кваліфікацій та від кількості спеціалізацій, за якими буде проходити підвищення. У даному випадку розрахунок здійснено за умови, що оцінювач проходить підвищення кваліфікації за усіма можливими спеціалізаціями). У штаті кожного суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання працює хоча б два оцінювачі, тому витрати суб'єкта оціночної діяльності на підвищення кваліфікації своїх працівників становитимуть у середньому 5000,00 грн. Слід зазначити, що підтвердження кваліфікації не є окремою процедурою, яка відбуватиметься паралельно із процедурою підвищення кваліфікації. Підтвердження кваліфікації здійснюватиметься під час проходження оцінювачем програми підвищення кваліфікації та відбуватиметься з періодичністю шість років з дня отримання кваліфікаційного свідоцтва або отримання посвідчення про підвищення кваліфікації, тому не потребує додаткових витрат.

**Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва**

Реалізація норм Проекту не передбачає додаткових бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва та утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу). Витрати здійснюються в межах видатків, передбачених державним бюджетом на здійснення Фондом своїх повноважень.

<b>Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)</b>	<b>Планові витрати часу на процедури (хв)</b>	<b>Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)</b>	<b>Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта</b>	<b>Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання</b>	<b>Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень</b>
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання - ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності	10	3,74 (22,41x10/ 60=3,74)	1	1000	3740,00
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:					
камеральні -видача сертифікатів СОД	120	44,82 (22,41 x 120/60= = 44,82)	1	1100	49302,00
виїзні	-	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання -підготовка наказу про анулювання сертифіката СОД	120	44,82 (22,41x 120/60= = 44,82)	1	400	17928,00
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання -внесення змін до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності	60	22,41	1	400	8964,00
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	120	44,82 (22,41 x 120/60= = 44,82)	1	7	313,74
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	60	22,41	4	1000	89640,00
7. Інші адміністративні процедури (уточнити): -видача довідок з Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів	60	22,41	2	1000	44820,00

оціночної діяльності					
Разом за рік	X	X	X	X	214 707,74
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	Не передбачені

Порядковий номер	Назва державного органу	Витрати на адміністрування регулювання за рік, гривень	Сумарні витрати на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень
Сумарно бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	Фонд державного майна України	214 707,74	Не передбачені

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

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	Витрати відсутні	Витрати відсутні
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	19 576 599,57	Витрати відсутні
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	19 576 599,57	Витрати відсутні
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	214 707,74	Не передбачені
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	19 791 307,31	Не передбачені

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

Проект разом із новими заходами регулюваннями одразу передбачає положення, які пом'якшують навантаження на суб'єктів господарювання, а саме:

1) разом із збільшенням сплати за сертифікат суб'єкта оціночної діяльності встановлюється безстроковість такого сертифіката;

2) запровадження норми щодо підтвердження кваліфікації оцінювача не передбачає окремої процедури, а підтвердження буде здійснюватись у межах процедури підвищення кваліфікації оцінювача, передбаченої Законом про оцінку. При цьому збільшується проміжок часу, у який здійснюватиметься підвищення кваліфікації з двох років на три;

3) разом із введенням норм щодо присвоєння категорій оцінювачам передбачається, що оцінювачі, які набули такого звання до запровадження змін, передбачених Проектом, мають категорію «оцінювач» та мають право отримати відповідну категорію без дотримання строків, встановлених для підвищення кваліфікації.

Розрахунки, наведені вище, здійснені з урахуванням пом'якшувальних заходів, тому додаткове перерахування не проводиться.

#### IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Збереження чинного регулювання зазначених питань	1	У разі залишення існуючої на даний час ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття Проекту	4	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Збереження чинного регулювання зазначених питань	Відсутні	Відсутні	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття нормативно-правового акта	Прийняття змін, передбачених Проектом, забезпечить підвищення якості послуг з оцінки майна, що надаються суб'єктами оціночної діяльності; сприятиме підвищенню рівня фахової підготовки оцінювачів, забезпечить належне функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку та належне виконання Фондом своїх повноважень щодо регулювання оціночної діяльності.	Відсутні	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей: -приведення положень Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Закону України «Про Фонд державного майна України» у відповідність до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році»; -розширення повноважень Фонду в частині ведення



			<p>єдиної бази даних звітів про оцінку та здійснення від імені держави повноваження власника, держателя та адміністратора такої бази;</p> <p>-обов'язковість реєстрації звіту про оцінку нерухомого майна, складеного суб'єктом оціночної діяльності для цілей оподаткування, в єдиній базі даних звітів про оцінку;</p> <p>-підвищення якості послуг, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, шляхом проходження оцінювачем процедури підтвердження своєї кваліфікації;</p> <p>-збільшення надходжень до державного бюджету від збільшення сплати за отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності;</p> <p>-збільшення часового періоду між проходженням підвищення кваліфікації оцінювача;</p> <p>-встановлення строку дії сертифіката суб'єкта оціночної діяльності як безстрокового;</p> <p>-запровадження обмежень щодо діяльності суб'єктів господарювання у зв'язку з тимчасовою окупацією частини території України.</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>
Збереження чинного регулювання зазначених питань	У разі збереження чинного регулювання зазначених питань не будуть приведені норми положень Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Закону України «Про Фонд державного майна України» у відповідність до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.

	<p>законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році»;</p> <p>залишитися неврегульованим питання підвищення якості оціночних послуг, що надаються суб'єктами оціночної діяльності; відсутність обмеження щодо діяльності суб'єктів господарювання у зв'язку з тимчасовою окупацією частини території України;</p> <p>відсутність вчасного контролю якості звітів про оцінку, що здійснюється Фондом шляхом рецензування звітів про оцінку; надходження до державного бюджету від сплати податків та зборів залишаються на тому ж рівні; тенденція щодо умисного заниження оціночної вартості під час складання звіту про оцінку для цілей оподаткування не буде зменшена.</p> <p>На підставі викладеного можна дійти висновку, що ця альтернатива є неприйнятною.</p>	
Прийняття Проекту	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення наведених у цьому Аналізі цілей.	Позитивно на дію Проекту як регуляторного акта впливає те, що він викладений прозоро та чітко, а також відповідає вимогам актів вищої та однакової юридичної сили.

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

Механізмом, який забезпечить розв'язання визначених проблем, є прийняття змін, що передбачаються Проектом, у тому числі:

наділення Фонду додатковими повноваженнями щодо ведення єдиної бази даних звітів про оцінку та здійснення від імені держави повноваження власника, держателя та адміністратора такої бази;

обов'язковість реєстрації звіту про оцінку нерухомого майна, складеного суб'єктом оціночної діяльності для цілей оподаткування, в єдиній базі даних звітів про оцінку;

обов'язковість збереження в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку майна та надання такого звіту на запит Фонду з метою його рецензування;

запровадження заходів щодо підвищення якості оціночних послуг, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, шляхом проходження оцінювачем процедури підтвердження своєї кваліфікації;

запровадження обмежень щодо діяльності суб'єктів господарювання у зв'язку з тимчасовою окупацією частини території України.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

1) погодити Проект із Міністерством фінансів України, Міністерством економічного розвитку і торгівлі України та Державною регуляторною службою;

2) забезпечити направлення Проекту до Міністерства юстиції України з метою проведення правової експертизи та на розгляд Кабінету Міністрів України;

3) довести до відома суб'єктів оціночної діяльності, саморегульованих організацій оцінювачів, громадян про прийняття змін, що вносяться Проектом;

4) забезпечити проведення засідань Екзаменаційної комісії з розгляду питань щодо фактів порушення законодавства з оцінки майна;

5) здійснення контролю за додержанням законодавства суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінки майна шляхом рецензування звітів про оцінку;

6) удосконалення процедури отримання кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та процедури підвищення (підтвердження) кваліфікації оцінювача;

7) забезпечення громадського регулювання шляхом забезпечення роботи з саморегульованими організаціями оцінювачів – всеукраїнськими громадськими організаціями фізичних осіб, які визнані оцінювачам;

8) якісне ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, аналіз даних, що міститься в зазначені базі.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам оціночної діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання його норм під час проведення оціночної діяльності;

вчасне проходження процедури підвищення кваліфікації;

надання звітів про оцінку майна на запити Фонду з метою їх регулювання.

Дії органів державної влади – органам приватизації, органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування взяти до відома та дотримуватися норм регуляторного акта у роботі.

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

Реалізація змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Закону України «Про Фонд державного майна України» потребує фінансування з Державного бюджету

України та додаткових витрат суб'єктів господарювання, пов'язаних з виконанням вимог регуляторного акта.

Прийняття запропонованого Проекту сприятиме впорядкуванню процедури оцінки майна. Прийняття та оприлюднення Проекту в установленому порядку забезпечить доведення його до відома органів приватизації, суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акта, центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

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

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту не обмежений у часі на підставі того, що регуляторний акт, до якого вносяться зміни Проектом, не має обмеження дії в часі.

Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проект.

## **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Основними показниками результативності Проекту є:

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;

сума надходжень до Державного бюджету України від сплати суб'єктами оціночної діяльності за отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності;

кількість звітів про оцінку нерухомого майна, складених суб'єктами оціночної діяльності для цілей оподаткування, зареєстрованих в єдиній базі даних звітів про оцінку;

кількість рішень про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, прийнятих Екзаменаційною комісією разом з Фондом;

кількість оцінювачів, які підтвердили свою кваліфікацію;

кількість оцінювачів, які не підтвердили свою кваліфікацію.

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

## **ІХ. 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».

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

Результативність змін, що вносяться до Проекту, вивчатиметься Фондом протягом року з дати набрання чинності актом в процесі повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності дії 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 дії Проекту.

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

**В. о. Голови Фонду**

**В. ТРУБАРОВ**

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 року