

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**до проекту постанови Кабінету Міністрів України**  
**«Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України**  
**від 21 серпня 2014 р. № 358»**

**I. Визначення проблеми**

З набранням чинності 07.12.2017 № 2245-VIII Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» Фонд державного майна України визначений відповідальним за нормативне врегулювання питань внесення змін до чинних та розроблення нових нормативно-правових актів з питань реалізації змін до статті 172 Податкового кодексу України.

На сьогодні питання визначення оціночної вартості у випадках, передбачених Податковим кодексом України, регулюються постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (далі – Постанова).

Відповідно до вимог Постанови базою оцінки для визначення оціночної вартості для передбачених Податковим кодексом України цілей є ринкова вартість об'єкта оцінки, що розрахована суб'єктами оціночної діяльності, які визнані такими Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», або суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, що визнані такими Законом України «Про оцінку земель». Оцінка об'єктів оцінки проводиться з дотриманням вимог національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна, що належать до методичного регулювання оцінки. За результатами проведеної оцінки об'єктів оцінки зазначені суб'єкти оціночної діяльності складають звіти про оцінку, які підлягають обов'язковій реєстрації в єдиній базі даних звітів про оцінку (далі – єдина база), ведення якої забезпечує Фонд державного майна України.

Проведений Фондом державного майна України аналіз практики застосування зазначеного нормативно-правового акта свідчить про необхідність удосконалення процедури оцінки майна для цілей оподаткування з метою викорінення економічного підґрунтя для шахрайства і маніпуляцій, що сьогодні зустрічаються під час визначення оціночної вартості майна фізичних осіб та призводить до істотного зменшення надходжень до бюджетів всіх рівнів.

Подальше застосування чинного нормативно-правового акту не дає змоги усунути зазначені проблеми, а отже низка наведених вище проблемних питань у сфері оцінки майна для цілей оподаткування залишається невирішеною.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки визначення оціночної вартості у випадках, передбачених Податковим кодексом України законодавчо регламентовано і всі сторони правовідносин мають дотримуватися зазначених норм. Проблема не може бути розв'язана за допомогою прийняття нових регуляторних актів, оскільки це є недоцільним з точки зору нормопроєктувальної техніки.

На підставі зазначеного, з метою удосконалення процедури оцінки майна для цілей оподаткування, створення прозорих та суспільно ефективних важелів проведення достовірності і об'єктивності оцінки для цілей оподаткування, Фондом державного майна України розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358» (далі – Проект).

Проектом, зокрема, передбачається:

впровадження єдиної бази даних звітів про оцінку – інформаційно-телекомунікаційної системи з використанням модуля електронного визначення оціночної вартості для перевірки вартості об'єктів оподаткування, внесених суб'єктами оціночної діяльності;

застосування авторизованих електронних майданчиків для забезпечення реєстрації суб'єктів оціночної діяльності, розміщення, отримання, передавання інформації та документів до єдиної бази даних звітів про оцінку;

застосування сервісів з автоматичним обміном інформацією за допомогою мережі Інтернет;

забезпечення моніторингу звітів з метою перевірки оціночної вартості об'єктів оцінки ринковим цінам;

забезпечення процедури розгляду скарг (запитів) на суб'єктів оціночної діяльності;

впровадження процедури перевірки звітів про оцінку майна на відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна шляхом їх рецензування.

надання можливості доступу до інформації нотаріусам та контролюючим органам у межах їх повноважень;

моніторингу звітів про оцінку майна на предмет відсутності порушень при їх складанні;

у разі повноти, правильності виконання та відповідності звіту про оцінку майна, у тому числі відповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам, реєстрацію звітів про оцінку майна з присвоєнням їм унікальних номерів;

у разі виявлення недоліків та/або порушень при складанні звіту про оцінку майна, у тому числі невідповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам, автоматичну відмову в їх реєстрації.

Одним із шляхів врегулювання проблемних питань, що виникають, є прийняття нормативно-правового акта, який встановлює єдині вимоги для застосування суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання під час визначення оціночної вартості майна для передбачених Податковим кодексом цілей та внесення інформації зі звітів до єдиної бази даних звітів про оцінку, запровадження дієвих заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів, щодо яких встановлені факти порушень законодавства під час здійснення оцінки майна для цілей оподаткування, в межах повноважень, наданих Фонду пунктом 5 частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статтею 23 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

З огляду на зазначене, Фонд державного майна України розробив проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358».

Дія Проекту розповсюджується 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 встановлення єдиних вимог для застосування суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання під час визначення оціночної вартості для передбачених Податковим кодексом цілей та внесення інформації зі звітів до єдиної бази даних звітів про оцінку, запровадження дієвих заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів, щодо яких встановлені факти порушень законодавства під час здійснення оцінки майна для цілей оподаткування. Застосування зазначених вимог призведе до підвищення якості послуг з оцінки, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, зменшення зловживанням суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінки, сприятиме належному контролю з боку держави за якістю проведення оцінки.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

### 1. Визначення альтернативних способів

Під час розробки Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<b>Альтернатива 1</b> Не розробляти Проект (Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення)	Цей спосіб призведе до порушення норм, встановлених Податковим кодексом України. Підстави для застосування електронного визначення оціночної вартості майна відсутні
<b>Альтернатива 2</b> Прийняття Проекту	Цей спосіб дасть змогу забезпечити виконання вимог, встановлених чинним законодавством, а також забезпечити чіткий і зрозумілий механізм визначення оціночної вартості майна для цілей оподаткування

### 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

#### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<b>Альтернатива 1</b> Не розробляти Проект Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Не передбачаються	Порушення вимог законодавства, і як наслідок – неможливість забезпечення контролю за дотриманням вимог чинного законодавства суб'єктами оціночної діяльності під час оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства

<b>Альтернатива 2</b> Прийняття Проекту	Визначення чіткого переліку документів, порядку їх подання, впровадження автоматичного обміну інформацією та документами з авторизованими електронними майданчиками, моніторингу інформації із звіту про оцінку забезпечує встановлення прозорого механізму визначення оціночної вартості суб'єктами оціночної діяльності	Не передбачаються
--	---	-------------------

### 3. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Дія проекту регуляторного акта не розповсюджується на сферу інтересів громадян.

### 4. Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Станом на **01.02.2018** за даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» веде Фонд державного майна України, практичну оціночну діяльність здійснюють - 2863 суб'єктів оціночної діяльності. Загальна кількість суб'єктів, які отримали доступ до єдиної бази звітів для цілей оподаткування та мають право надавати послуги з оцінки майна для цілей оподаткування становить - 2569.

Такі суб'єкти оціночної діяльності відносяться до малих та мікро суб'єктів господарювання.

На зазначених суб'єктів господарювання впливатимуть зміни, передбачені Проектом.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	1690	879	2569
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	66	34	100

\* Джерело: Єдина база звітів для цілей оподаткування, 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.

## ТЕСТ

### малого підприємництва (М-Тест)

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

Фонд проводив обговорення положень Проекту протягом оприлюднення на веб-сайті Фонду, а також шляхом проведення наради із залученням представників Нотаріальної палати України, Міністерства юстиції України, Міністерства фінансів України, Міністерство економічного розвитку і торгівлі України, Міністерства

внутрішніх справ України, Антимонопольного комітету України, Державної регуляторної служби України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Нарада, консультації, обговорення на інтернет-форумі (відкритий клуб незалежних оцінювачів «Вікно»), в соціальній мережі Facebook	18	Обговорення положень Проекту

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 2569, у тому числі малого підприємництва – 1690 та мікропідприємництва – 879 суб'єктів оціночної діяльності;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 66 відсотків.

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за два роки
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
1	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула:</i> <i>витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>	ознайомлення з наказом Фонду, – 30 хв, що складає 11,08 грн $((22,16*30)/60)$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
2	Інші процедури <i>Формула:</i> <i>витрати часу на опанування суб'єктами малого підприємництва порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування (далі - Порядок) X вартість часу</i>	опанування алгоритму розрахунку оціночної вартості – 60 хв, що складає 22,16 грн $((22,16*60)/60)$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені

	<i>суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>			
3	Разом, гривень	33,24	X	-
4	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2569	витрати відсутні	-
5	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>	85393,56	X	-

3. Розрахунок витрат суб'єктів господарювання, що виникають на виконання вимог регулювання.

Витрати на одного суб'єкта господарювання мікро- та малого підприємництва, які виникають внаслідок запровадження нормативно-правового акта.

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за два роки
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання (Вартість робіт розрахована згідно з установленими Державним бюджетом України на 2018 рік показниками мінімальної заробітної плати (3723:21:8=22,16 ))				
1	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання <i>Формула:</i> <i>(витрати часу на пошук інформації X вартість часу суб'єктів малого підприємництва)</i> <i>1 год. X 22,16 грн</i>	22,16	22,16	44,32
2	Процедури організації виконання:			
2.1	Подання заяви та документів для отримання електронного цифрового підпису з використанням посиленого сертифікату відкритого ключа <i>Формула:</i> <i>(витрати часу на підготовку документів X вартість часу суб'єкта малого підприємництва)</i> <i>2 год. x 22,16 грн</i>	44,32	44,32	88,64
2.2	Подання заяви та документів оператору для отримання автоматизованого місця на авторизованому електронному майданчику <i>Формула:</i> <i>(витрати часу на очікування висновків</i>	177,28	177,28	354,56

	<i>оператора X вартість часу суб'єкта малого підприємництва) 8 год. x 22,16 грн</i>			
2.3	Очікування відповіді про результати авторизації <i>Формула: (витрати часу на очікування відповіді X вартість часу суб'єкта малого підприємництва) 24 год. x 22,16 грн</i>	531,84	531,84	1063,68
3	Сумарно, грн	753,44	753,44	1506,88
4	Разом, грн	775,60	775,60	1551,20

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

(Вартість часу працівника органу державної влади розрахована за показником місячної заробітної плати 5900 грн (5900:21:8=35,11))

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата), грн	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання*	Витрати на адміністрування регулювання, грн
1. Прийом заяв та документів на авторизацію електронних майданчиків	1 год	35,11	1		35,11
2. Перевірка поданих документів на авторизацію	3 год	105,33	1		105,33
3. Підготовка висновку про результати тестування електронного майданчика на відповідність технічним вимогам	80 год	2808,80	1		2808,80
4. Підготовка проекту рішення щодо авторизації або відмови в авторизації електронного майданчика оприлюднюється на офіційному веб-сайті	160 год	5617,60	1		5617,60
Разом	244	8566,84	4		8566,84

\*Оскільки неможливо спрогнозувати кількість учасників, які подадуть заяви на авторизацію електронних майданчиків, суб'єкти, що підпадають під дію процедури регулювання не зазначаються.

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

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

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За два роки
1	Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єкта малого підприємництва	775,60	1551,20
2	Оцінка бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	8566,84	17133,68
3	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	9342,44	18684,88

#### 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
<b>Альтернатива 1</b> Не розробляти Проект (відсутність регулювання)	1	Проблеми продовжуватимуть існувати
<b>Альтернатива 2</b> Прийняття Проекту	4	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
<b>Альтернатива 1</b> Збереження чинного регулювання зазначених питань	Відсутні	Суттєве зменшення надходжень до Державного бюджету України; відсутній контроль з боку держави за якістю, повнотою, правильністю проведення оцінки для цілей	Цей альтернативний спосіб досягнення цілей не може бути прийнятий; підстави для застосування електронного визначення оціночної вартості майна відсутні

		оподаткування; можливість тиску на виконавців звіту про оцінку майна, майнових прав, що впливає на вартість об'єкта оцінки	
<b>Альтернатива 2</b> Прийняття нормативно-правового акта	Запроваджено сучасні підходи до проведення оцінки майна, майнових прав для цілей оподаткування; очікується значне збільшення надходжень до Державного бюджету	Додаткові витрати відсутні	Розробка Проекту є єдиним оптимальним способом досягнення цілей. Такий спосіб дасть змогу належним чином впровадити електронне визначення оціночної вартості; автоматизувати обмін інформації і документів через авторизовані електронні майданчики; використовувати сервіси з автоматичним обміном інформацією

<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>
<b>Альтернатива 1</b> Не розробляти Проект (відсутність регулювання)	На підставі викладеного можна дійти висновку, що ця альтернатива є неприйнятною	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується
<b>Альтернатива 1</b> Прийняття Проекту	Розробка Проекту є єдиним оптимальним способом у досягненні зазначених цілей. Такий спосіб дасть змогу належним чином забезпечити реалізацію вимог Податкового кодексу України, єдиної державної політики у сфері оцінки майна.	Оцінка можливостей запровадження акта та дотримання суб'єктами господарювання його положень є високою, оскільки запровадження запропонованого акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей

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

Механізмом, який забезпечить розв'язання визначеної проблеми, є прийняття Проекту, що забезпечить врегулювання проблемних питань, що виникають під час визначення оціночної вартості майна, майнових прав для цілей оподаткування.

Проект унеможливить зловживання суб'єктами оціночної діяльності під час визначення оціночної вартості для цілей оподаткування завдяки впровадженню Фондом державного майна України авторизованої інформаційно-телекомунікаційної системи, яка матиме комплексну систему захисту інформації з підтвердженою відповідністю відповідно до Закону України "Про захист

інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах", що забезпечить реєстрацію суб'єктів оціночної діяльності, розміщення, отримання і передавання інформації та документів до єдиної бази з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюватиметься за допомогою мережі Інтернет.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

- 1) погодити Проект із заінтересованими органами виконавчої влади;
- 2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою його державної реєстрації.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам оціночної діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання під час проведення оцінки майна для цілей, визначених Податковим кодексом України.

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

Затвердження Проекту не потребує додаткового фінансування з Державного бюджету України та не приведе до неочікуваних результатів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

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

Проект 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:

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

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

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

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

кількість звітів про оцінку, що надійшли до Фонду державного майна України з метою рецензування;

кількість запитів правоохоронних органів щодо надання Фондом державного майна України роз'яснень стосовно дотримання суб'єктами оціночної діяльності нормативно-правових актів з оцінки майна під час складання звітів про оцінку майна;

кількість скарг на дії суб'єктів оціночної діяльності, що надавали послуги з оцінки вартості майна;

кількість рецензій, складених працівниками Фонду державного майна України, на звіти про оцінку майна, які містять висновок про невідповідність звітів про оцінку вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісними та (або) непрофесійними і не можуть бути використаними.

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

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

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

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

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

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

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України (01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон/факс 200-36-32).

**В. о. Голови Фонду**

**В. Трубаров**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 року