

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**до проекту наказу Фонду державного майна України**  
**«Прозатвердження Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей**  
**оподаткування»**

**I. Визначення проблеми**

На сьогоднішній день у зв'язку з набранням чинності Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» (07.12.2017 № 2245-VIII) до розділу IV Податкового кодексу України «Податок на доходи фізичних осіб» внесені зміни, зокрема, що стосуються впровадження єдиної бази даних звітів про оцінку нерухомості (далі – Єдина база), яка застосовується під час продажу об'єктів нерухомості.

Згідно зі змінами, внесеними до підпункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України, Фонд державного майна України є відповідальним за підготовку Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, яким впроваджується Єдина база - інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних та модуль електронного визначення оціночної вартості (з метою перевірки вартості об'єктів оподаткування, внесеної суб'єктом оціночної діяльності); електронне визначення оціночної вартості, автоматичний обмін інформацією і документами з авторизованими електронними майданчиками та користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

Єдина база повинна забезпечувати:

збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється шляхом автоматичного обміну інформацією та документами між єдиною базою даних звітів про оцінку та авторизованими електронними майданчиками, які мають комплексну систему захисту інформації з підтвердженою відповідністю відповідно до Закону України "Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах";

можливість доступу до цієї інформації нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень;

моніторинг звіту про оцінку майна на предмет відсутності порушень при його складанні;

у разі повноти, правильності та відповідності звіту про оцінку майна, у тому числі відповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам, реєстрацію звіту про оцінку майна з присвоєнням йому унікального номера;

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 його реєстрації.

Тісна співпраця Фонду державного майна України з правоохоронними органами, саморегульованими організаціями оцінювачів, Нотаріальною палатою України вказує на гостру необхідність забезпечення належного контролю з метою викорінення економічного підґрунтя для шахрайства і маніпуляцій, що сьогодні зустрічаються під час визначення оціночної вартості майна, та створення прозорих та ефективних важелів проведення достовірності і об'єктивності оцінки для цілей

оподаткування.

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, 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 наказу Фонду «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування» (далі – Проект).

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, 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
Альтернатива 1 Прийняття Проекту наказу	Оптимізація Порядку сприятиме створенню конкурентного середовища на ринку оцінки майна, підвищенню якості оціночних послуг у випадках визначення оціночної вартості, що передбачені Податковим кодексом України, що призведе до збільшення надходжень платежів до Державного бюджету, зменшення соціальної напруги та незадоволення якістю отриманих послуг замовниками оцінки та іншими заінтересованими в її результатах особами
Альтернатива 2 Збереження чинного регулювання зазначених питань	У такому випадку залишиться проблема безконтрольності за якістю надання послуг з оцінки майна, недоотримання надходжень до Державного бюджету операцій з продажу об'єктів, що підлягають

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Прийняття Проекту наказу	Прийняття Проекту буде сприяти вдосконаленню ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування, зокрема, стимулюватиме суб'єктів оціночної діяльності сумлінно дотримуватись вимог нормативно-правових актів з питань оцінки майна та податкового законодавства, що підвищить якість послуг з оцінки майна та відображення в звіті про оцінку реальну вартість об'єктів оцінки, що в свою чергу збільшить надходження до Державного бюджету від сплати податків	Відсутні
Альтернатива 2 Збереження чинного регулювання зазначених питань	Відсутні	У такому випадку залишиться проблема безконтрольності за якістю надання послуг з оцінки майна

## 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

На сьогоднішній день 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, зареєстровано 2886 суб'єктів оціночної діяльності. Закальна 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 2649.

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	-	-	1699	950	2649
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	64	36	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 наказу

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 2649, у тому числі малого підприємництва – 1699 та мікропідприємництва – 950 суб'єктів оціночної діяльності;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 64 відсотків.

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 з наказом Фонду, – 30 хв, що складає 9,67 грн ((19,34*30)/60)	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені

2	Інші процедури <i>Формула:</i> витрати часу на опанування суб'єктами малого підприємництва порядку оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції (далі - Порядок) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур	опанування алгоритму розрахунку вартості права вимоги – 60 хв, що складає 19,34 грн $((19,34*60)/60)$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
3	Разом, гривень	29,01	X	-
4	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2917	витрати відсутні	-
5	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 X рядок 4)	84622,17	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 п'ять років
1	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула:</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	ознайомлення з наказом Фонду, – 30 хв, що складає 9,67 грн $((19,34*30)/60)$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
2	Інші процедури <i>Формула:</i> витрати часу на опанування суб'єктами малого підприємництва порядку оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції (далі - Порядок) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна	опанування алгоритму розрахунку вартості права вимоги – 60 хв, що складає 19,34 грн $((19,34*60)/60)$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені

	<i>плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>			
3	Разом, гривень	29,01	X	-
4	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2917	витрати 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)</i>	84622,17	X	-

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

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

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Збереження чинного регулювання зазначених питань	Відсутні	Відсутній контроль з боку держави за якістю, повнотою, правильністю проведення оцінки для цілей оподаткування; можливість тиску на виконавців звіту про оцінку майна, майнових прав, що впливає на вартість об'єкта оцінки	У разі залишення наявної на теперішній час ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття нормативно-правового акта	Запроваджено сучасні підходи до проведення оцінки майна, майнових прав для цілей оподаткування; спрощено процедуру оцінки	Додаткові витрати відсутні	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей.

	майна, майових прав для цілей оподаткування завдяки використанню інформації про оціночну вартість аналогів, розміщених в мережі Інтернет;		
--	---	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Збереження чинного регулювання зазначених питань	На підставі викладеного можна дійти висновку, що ця альтернатива є неприйнятною.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується
Прийняття Проекту	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення наведених у цьому Аналізі цілей.	Позитивно на дію Проекту як регуляторного акта впливає те, що він викладений прозоро та чітко, а також відповідає вимогам актів вищої юридичної сили

## 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 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 час, 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 права вимоги;

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 (01601, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон/факс 284-94-26).

**В. о. Голови Фонду**

**В. Трубаров**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 року