

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**проекту постанови Кабінету Міністрів України**  
**«Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України**  
**від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358»**

**I. Визначення проблеми**

Законодавством України передбачені випадки справляння податків і зборів у разі здійснення певних правочинів за участі фізичних осіб, пов'язаних з нерухомим, рухомим майном. Зокрема статтями 172 – 174 Податкового кодексу України, пунктом 6 статті 2 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито» встановлені випадки застосування як бази оподаткування ціни предмету відповідних правочинів або їх вартості (оціночної вартості) відповідного нерухомого та рухомого майна у разі якщо його ціна менша за вартість, (далі – об'єкти оцінки). При цьому згідно з частиною п'ятою статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України не зазначено вид вартості майна, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

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 (далі – Фонд).

Сьогодні в межах визначених Постановою повноважень Фонд забезпечив надання безперешкодного та безоплатного доступу для внесення інформації із звітів про оцінку, виконаних для цілей оподаткування, до єдиної бази майже 3 тисячам суб'єктів оціночної діяльності, а також користувачам результатами оцінки (понад 7 тисячам нотаріусів; сервісним центрам Міністерства внутрішніх справ України; правоохоронним органам за запитами та ухвалами судових органів та ін.). Так тільки за січень – березень 2017 року внесення інформації із звітів про оцінку майна для цілей оподаткування здійснили понад 1850 суб'єктів оціночної діяльності. Щоденно до єдиної бази за інформацією звертається від 600 до 1980 нотаріусів. Фонд на своєму офіційному сайті [www.srfu.gov.ua](http://www.srfu.gov.ua) постійно забезпечує оприлюднення інформації з єдиної бази, інформуючи при цьому суспільство про суб'єктів оціночної діяльності, які щоденно вносять інформацію із звітів про

оцінку, кількість звітів про оцінку, відомостей із звітів про оцінку, що належить до інформації з відкритим доступом. Отже, реалізація Постанови в її діючій редакції забезпечила повну демонополізацію ринку оціночних послуг для цілей оподаткування.

Станом на кінець березня 2017 року в єдиній базі налічувалось понад 1,6 млн. звітів про оцінку, при чому в 2016 році вона поповнилася інформацією з майже 640 тисяч звітів про оцінку.

За структурою єдина база складається із звітів про оцінку таких об'єктів:

Тип об'єкта оцінки	Частка звітів про оцінку в загальній кількості звітів, відсотків
Житлові об'єкти (квартири, кімнати, житлові будинки тощо)	62,0
Промислові об'єкти	3,6
Торговельні об'єкти	1,3
Адміністративні об'єкти	1,2
Земельні ділянки	30,0
Колісні транспортні засоби	1,5
Інші рухомі речі та майнові права	0,4

Згідно з наданими законодавством повноваженнями Фонд забезпечує належний розгляд скарг та звернень правоохоронних органів щодо неналежної практичної діяльності з оцінки суб'єктів оціночної діяльності для цілей оподаткування у разі надходження до Фонду відповідних звітів про оцінку та відповідне реагування в порядку, встановленому Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності). Фондом здійснюється моніторинг єдиної бази в різних площинах, зокрема в частині показників оціночної вартості об'єктів оцінки, порівняння їх з ринковими цінами, які містяться в публічних фахових джерелах щодо рівня цін та стану відповідних регіональних ринків, зокрема ринку нерухомості.

Останнім часом до Фонду звертаються органи місцевого самоврядування, громадські організації оцінювачів, нотаріусів, фахівці ринків оцінки та нерухомості із скаргами на чисельні факти маніпулювання результатами оцінки, шахрайські дії окремих посередників щодо начебто вирішення питання проведення заниженої оцінки (з наведенням прикладів оприлюднення в Інтернеті, інших засобах масової інформації відповідних об'яв). Як показали підсумки моніторингу за 2016 рік, проведеного Фондом у розрізі житлової нерухомості (квартир) по 5-ти великих містах України (Київ, Одеса, Львів, Харків, Дніпро), оціночна вартість певної частки квартир виявилася значно нижчою за ринкові ціни (оціночна вартість квартири не перевищувала 150 тисяч грн). Така проблема загострилася після введення обмежень щодо максимального обсягу готівкових коштів як засобу оплати за придбання нерухомого і рухомого майна. Це свідчить про ймовірне заниження оціночної вартості житлової нерухомості з метою зменшення бази оподаткування, що в свою чергу призводить до зменшення надходжень до державного бюджету України та неналежне виконання суб'єктами оціночної діяльності вимог законодавства у сфері оцінки майна.

Фондом на своєму сайті оприлюднено переліки суб'єктів оціночної діяльності та кількості виконаних ними оцінок з величиною оціночної вартості квартири до 150 тисяч грн, до яких у Фонду існують застереження стосовно їх об'єктивності і

достовірності. Така публічна позиція Фонду певною мірою позитивно впливає на ситуацію. На підставі проведеного моніторингу Фондом вживаються заходи для одержання необхідних документів з оцінки для аналізу та за його результатами – відповідного реагування згідно із законодавством.

Тісна співпраця Фонду з цього питання з правоохоронними органами, саморегульованими організаціями оцінювачів, Нотаріальною палатою України, їх підтримка позиції Фонду вказує на гостру необхідність удосконалення процедури оцінки майна для цілей оподаткування, передбаченої Постановою, з метою викорінення економічного підґрунтя для шахрайства і маніпуляцій, що сьогодні зустрічаються під час визначення оціночної вартості, та створення прозорих та суспільно ефективних важелів проведення достовірності і об'єктивності оцінки для цілей оподаткування, результати якої відображаються в єдиній базі.

З огляду на забезпечення передбаченої законами єдності нормативно-правового регулювання у випадках, встановлених законодавством, коли фізичні особи здійснюють відповідні дії, укладаючи правочини з належним їм нерухомим та рухомим майном, запропонованим проектом Змін до Постанови чітко регулюються вимоги до виду вартості, що визначається як база оподаткування відповідними податками та зборами, що сплачуються фізичними особами, та забезпечуються організаційні засади її моніторингу ринковим цінам.

Досвід роботи Фонду у визначених Постановою повноваженнях тільки в частині надання безперешкодного доступу суб'єктам оціночної діяльності до єдиної бази доводить необхідність зміни процедури в частині запровадженні дієвих заходів впливу та прозорого контролю за діяльністю суб'єктів оціночної діяльності, що здійснюють оцінку для цілей оподаткування, підвищення якості оціночних послуг, стимулювання суб'єктів оціночної діяльності відображати в звітах про оцінку майна, що складаються для цілей оподаткування, реальну ринкову вартість об'єктів оцінки.

Проектом Змін до Постанови пропонується запровадити проведення моніторингу достовірності даних про оціночну вартість об'єктів оцінки, що самостійно вносяться суб'єктом оціночної діяльності до єдиної бази, яку веде Фонд, та визначення критеріїв для виявлення даних єдиної бази, достовірність яких викликає сумнів. Зокрема, до таких критеріїв пропонується віднести:

публічно оприлюднювані показники нижньої межі діапазону ринкових цін для типових об'єктів нерухомого і рухомого майна з огляду на їх регіональні, фізичні та споживчі відмінності;

надходження скарги на діяльність суб'єкта оціночної діяльності від заінтересованих осіб (зокрема, замовників, користувачів оцінки, правоохоронних органів).

Такі показники ґрунтуються на опрацюванні публічних аналітичних даних відомих вітчизняних агенцій та фахових дослідженнях відповідних регіональних ринків нерухомості, які регулярно оприлюднюються в мережі Інтернет та інших засобах масової інформації, і пропонується як критерій достовірності даних оцінки в результаті моніторингу. Розмір нижньої межі діапазону ринкових цін для типових об'єктів нерухомого і рухомого майна, що передбачається проектом Змін до Постанови, запропонований представниками саморегульованих організацій оцінювачів за результатами громадського обговорення зазначеного проекту акта Кабінету Міністрів України та погоджений на нараді з обговорення проекту Змін до

Постанови, яка відбулась 20.02.2017 за участі представників саморегульованих організацій оцінювачів;

З цією метою Змінами до Постанови передбачено:

чіткі обов'язки суб'єкта оціночної діяльності з метою належного реагування на скарги фізичних і юридичних осіб, забезпечення прозорості у професійній діяльності та функціонування системи внутрішнього контролю за якістю його оціночних послуг громадянам;

систематичне проведення Фондом разом із саморегульованими організаціями оцінювачів аналізу інформації від учасників ринку оцінки, що полягає в моніторингу процесів ціноутворення на об'єкти оцінки;

запровадження прозорої процедури розгляду Фондом скарг, якою передбачено інформування скаржників, суб'єктів оціночної діяльності щодо суті скарги і порядку її розгляду (здійснення запитів до суб'єктів оціночної діяльності стосовно надання сумнівних щодо якості і об'єктивності звітів про оцінку за вищезгаданим ціновим критерієм та у разі виявлення шляхом рецензування заниження такими суб'єктами оціночної вартості об'єктів оцінки припинення доступу до єдиної бази, а також передачі матеріалів до відповідних уповноважених органів для подальшого реагування згідно із законодавством). При цьому на підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки суб'єкт оціночної діяльності на запит Фонду може надіслати відповідні документи разом із рецензією на звіт про оцінку, складеною за результатами рецензування, проведеного за власною ініціативою такого суб'єкта особами, визнаними рецензентами відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». У разі відсутності підстав для позбавлення оцінювача кваліфікаційного документа оцінювача, для анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, передбачених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні», такі оцінювачі, суб'єкти продовжують провадити практичну діяльність з оцінки майна в інших сферах, за винятком для цілей оподаткування (у разі підтвердження фактів надання неякісних послуг з оцінки у зазначеній сфері і як наслідок – припинення доступу до єдиної бази). Наразі, доступ може бути припинено виключно з підстав анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності і поновлено у двотижневий строк при поновленні сертифіката (строк, протягом якого згідно із статтею 19 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» видається за декларативним по суті механізмом новий сертифікат).

Слід звернути увагу, що заходи із дослідження додержання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення оціночної вартості об'єктів оцінки, запропоновані у Проекті Змін до Постанови, Фонд здійснює в межах повноважень, наданих йому абзацом тринадцятим пункту 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». Зазначені заходи не передбачають планових, позапланових перевірок, ревізій, оглядів, обстежень тощо, визначених Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», та здійснюються Фондом на засадах пруденційного регулювання. Проектом Змін до Постанови передбачається усунення суперечностей між наданими законами України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про

Фонд державного майна України» повноваженнями Фонду з державного регулювання оціночної діяльності в Україні та обсягом повноважень Фонду, наданих Постановою в чинній редакції. Таким станом справ в правовому полі сьогодні користуються певні недобросовісні суб'єкти оціночної діяльності та оцінювачі, надаючи неякісні послуги з оцінки, що сприяє формуванню суспільством загалом негативної думки про роботу оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності.

За приблизними розрахунками Фонду впровадження запропонованих проектом Змін у Постанову забезпечить додаткові надходження від податків та зборів в обсягах понад 3 млрд. грн щорічно.

Слід зазначити, що запропонований проектом Змін до Постанови метод регулювання наявних проблем підтримується оціночною спільнотою, нотаріусами та спеціалістами у сфері оподаткування (копії листів додаються).

З огляду на зазначене, з метою підвищення якості послуг із оцінки і запровадження законодавчих важелів, що стимулюватимуть прозорість і якість в питаннях визначення вартості об'єктів оцінки у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», зменшення соціальної напруги і незадоволення якістю отриманих послуг замовників оцінки чи інших заінтересованих в її результатах осіб Фонд розробив проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358 » (далі – Проект), яким передбачається внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та Національного стандарту № 1 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440.

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:

підвищення якості послуг з оцінки майна, що надаються суб'єктами оціночної діяльності;

удосконалення моніторингу процесів ціноутворення на типові об'єкти нерухомого і рухомого майна з огляду на регіональні, фізичні та споживчі відмінності шляхом запровадження чіткого порядку проведення такої роботи;

встановлення порядку вжиття Фондом заходів з дослідження дотримання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення вартості (у тому числі оціночної вартості) майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93

«Про державне мито»;

встановлення норм щодо проведення рецензування звітів про оцінку, що складаються для цілей оподаткування;

встановлення строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито»;

запровадження заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів, щодо яких встановлено факт порушення законодавства під час практичної діяльності з оцінки для цілей оподаткування, передбачених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

### **III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей**

#### **1. Визначення альтернативних способів**

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

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Опис альтернативи</b>
1. Внести запропоновані зміни до Постанови	Забезпечить стимулювання 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 забезпечить правдиву сплату податку та надходжень до Державного бюджету.
2. Не вносити зміни до Постанови	У такому випадку залишиться проблема безконтрольності за якістю надання послуг з оцінки майна та відсутності здійснення Фондом моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти оцінки.

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

Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Вигоди</b>	<b>Витрати</b>
1. Прийняття Проекту	Сприятиме відображенню в звітах про оцінку, які складаються суб'єктами оціночної діяльності у випадках, передбачених Податковим кодексом України та Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», реальної вартості об'єктів оцінки, що збільшить надходження до Державного бюджету України у вигляді податків і зборів.	Відсутні
2. Не прийняття Проекту	Відсутні	Відсутні важелі контролю за дотриманням вимог нормативно-правових актів з питань оцінки

		майна, що призведе до недостовірної та неякісної оцінки об'єктів оцінки, для цілей оподаткування, що вплине на зменшення дохідної частини Державного бюджету України.
--	--	---

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

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Вигоди</b>	<b>Витрати</b>
1. Прийняття Проекту	Підвищення якості оціночних послуг та рівня фахової підготовки оцінювачів, прозорість в питаннях оцінки майна. Запровадження сприятиме встановленню порядку проведення заходів з дослідження додержання суб'єктами оціночної діяльності під час визначенням оціночної вартості майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», інформація про вартість в яких викликає сумнів; норм щодо проведення рецензування звітів про оцінку, що складаються для цілей оподаткування; встановлення строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного для цілей оподаткування; запровадженню заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, щодо яких встановлено факт порушення законодавства під час здійснення практичної діяльності з оцінки майна.	На ознайомлення з Проектом
2. Не прийняття Проекту	Відсутні	Можливий тиск на виконавців звіту про оцінку майна, складеного для цілей оподаткування, що впливає на вартість об'єкта оцінки

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, станом на березень 2017 року 2902 суб'єктів оціночної діяльності мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності та мають право надавати послуги з оцінки майна для цілей оподаткування. 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	-	-	1944	958	2902
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	67	33	100

## 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 з представниками саморегульованих організацій оцінювачів щодо обговорення змін до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Нарада	21	Обговорення положень Проекту та доопрацювання Проекту з урахуванням висловлених представниками саморегульованих організацій оцінювачів зауважень до Проекту

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 2902, у тому числі малого підприємництва – 1944 суб'єкти оціночної діяльності та мікропідприємництва – 958 суб'єктів оціночної діяльності;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 67 відсотків.

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 "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) <i>Формула:</i> <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i>	витрати відсутні (Проект не містить норм, що передбачають придбання будь-якого обладнання суб'єктам господарювання)	витрати відсутні (Проект не містить норм, що передбачають придбання будь-якого обладнання суб'єктам господарювання)	не передбачені
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування <i>Формула:</i> <i>прямі витрати на процедури перевірки</i>	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені



	<i>(проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>			
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) <i>Формула:</i> <i>оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) <i>Формула:</i> <i>оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
5	Інші процедури (у разі надання Фонду копії звіту про оцінку об'єкта оцінки)	2 грн (1 аркуш паперу формату А4 (70 грн/500) = 0,02 грн; середня кількість сторінок звіту про оцінку (з додатками) = 100 арк.)	2 грн	2 грн
6	Разом, гривень <i>Формула:</i> <i>(сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)</i>	2 грн	X	2 грн
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2902	2902	2902
8	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> <i>відповідний стовпчик "разом" x кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 x рядок 7)</i>	5804 грн	X	5804 грн
<b>Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування</b>				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання <i>Формула:</i> <i>витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та</i>	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури отримання первинної	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури отримання первинної	не передбачені

	<i>заявок x вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) x оціночна кількість форм</i>	інформації про вимоги регулювання)	інформації про вимоги регулювання)	
10	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 актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, – 30 хв., що складає 9,67 грн ((19,34*30)/60)	витрати відсутні (ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, здійснюється одноразово)	не передбачені
11	Процедури офіційного звітування <i>Формула:</i> <i>витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів - окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок) x вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) x оціночна кількість оригінальних звітів x кількість періодів звітності за рік</i>	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури офіційного звітування)	витрати відсутні	не передбачені
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок <i>Формула:</i> <i>витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів x вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) x оціночна кількість перевірок за рік</i>	витрати відсутні (Проект не передбачає процедур щодо забезпечення процесу перевірок)	витрати відсутні	не передбачені
13	Інші процедури (уточнити)	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
14	Разом, гривень <i>Формула:</i> <i>(сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)</i>	9,67	X	X
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2902	витрати відсутні	не передбачені
16	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> <i>відповідний стовпчик "разом" x кількість суб'єктів малого</i>	28062,34	X	X

	підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 x рядок 15)			
--	--	--	--	--

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

Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання здійснюється для Фонду, що залучений до процесу регулювання, за рахунок посадового окладу на посаді державної служби.

Реалізація норм Проекту не передбачає бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва та утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу).

#### Державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання: Фонд

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	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 (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1	33,53 5900/176 (8 год) 22 роб. дні	1	2902 всього в базі	97304,06
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	1	33,53	232 (672130/2902)	0	7778,96
камеральні	1	33,53	232	0	7778,96
виїзні	0	0	0	0	0
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	1	33,53	1	261 2902=100% 970 виданих = 33% 279 анульованих = 9% 9% від 2885	8751,33
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	1	33,53	1	261	8751,33
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	0	33,53	0	0	0
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	33,53	1	261	8751,33
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	0	33,53	1	0	0
Разом за рік	X	X	X	X	131337,01
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	656685,05

\* Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається

шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

#### 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	5804	5804
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звігування	28062,34	28062,34
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	33866,34	33866,34
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	131337,01	656685,05
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	165203,35	690551,4

#### 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	Витрати відсутні	У разі залишення наявної на теперішній час ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати, зокрема, відбуватиметься ненадходження податків та зборів до Державного бюджету в повному обсязі.
Прийняття нормативно-правового акта	Забезпечення контролю за якістю надання суб'єктами оціночної діяльності послуг з оцінки; Забезпечення надходження в повному обсязі податків до Державного бюджету; Запровадження механізму проведення Фондом та саморегульованими організаціями оцінювачів моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти	Відсутні незначні  На ознайомлення з Проектом та підготовку копії звігу про оцінку об'єкта оцінки	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей, що забезпечить потребу у вирішенні проблеми, встановить зрозуміле загальне регулювання, зникне нерегульованість, що наявна у чинних нормативно-правових актах в сфері оцінки для цілей, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування». Запровадження даної альтернативи забезпечить надходження в повному обсязі

	<p>оцінки;</p> <p>Встановлення порядку проведення Фондом заходів з дослідження додержання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення оціночної вартості майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», інформація про оціночну вартість в яких викликає сумнів;</p> <p>Встановлення строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного у випадках, передбачених Податковим кодексом України та Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито»;</p> <p>Запровадження заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, щодо яких встановлено факт порушення законодавства під час визначення оціночної вартості майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито».</p>	<p>грошових коштів до Державного бюджету під час справляння податків і зборів при здійсненні відповідних угод за участі фізичних осіб з вартості нерухомого та рухомого майна.</p>
--	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Збереження чинного регулювання зазначених питань	<p>У разі збереження чинного регулювання зазначених питань залишиться потреба у врегулюванні проблемних питань щодо забезпечення контролю за практичною діяльністю суб'єктів оціночної діяльності, що є неприйнятним.</p> <p>На підставі викладеного можна дійти висновку, що ця альтернатива є неприйнятною.</p> <p>Від такої альтернативи необхідно відмовитися, оскільки сучасний стан нормативно-правового забезпечення у сфері оцінки майна для цілей, передбачених Податковим кодексом України та Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», що надаються суб'єктами оціночної діяльності, потребує засобів, які б забезпечили підвищення якості послуг з оцінки майна.</p>	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта у разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін не очікується.
Прийняття Проекту	<p>Прийняття цього регуляторного акта дозволить уникнути недоліків зазначених альтернатив та підвищити якість послуг з оцінки майна, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, під час проведення оцінки майна для цілей, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» та Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», забезпечити прозорості в питаннях оцінки майна.</p> <p>У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення наведених у цьому Аналізі цілей.</p>	<p>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.</p> <p>Методи регулювання, що запропоновані Проектом, підтримуються саморегулювними організаціями оцінювачів та спеціалістами у сфері оподаткування.</p> <p>Зовнішні чинники у разі прийняття акта не матимуть суттєвого впливу на дію акта, оскільки акт буде розміщено на офіційному сайті Фонду, що у свою чергу сприятиме поінформованості суб'єктів оціночної діяльності з основними положеннями акта.</p>

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

Механізмом, який забезпечить розв'язання визначеної проблеми, є прийняття змін до актів Кабінету Міністрів України, що передбачаються Проектом, у тому числі:

реалізація повноважень Фонду та саморегульованих організацій оцінювачів щодо проведення моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти оцінки, а також запровадженні порядку проведення такої роботи;

встановлення порядку проведення Фондом заходів з дослідження дотримання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення оціночної вартості майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито»;

забезпечення проведення рецензування звітів про оцінку, що складаються для цілей оподаткування;

встановлення строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного у випадках, передбачених Податковим кодексом України;

запровадження заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, практична оціночна діяльність з оцінки яких за наслідками перевірки виявилась неякісною, необ'єктивною, непрофесійною, тобто такою, що не відповідає вимогам законодавства з оцінки.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

- 1) погодити Проект із заінтересованими органами виконавчої влади;
- 2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою проведення його правової експертизи;
- 3) направити Проект до Кабінету Міністрів України з метою його прийняття.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам оціночної діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання його положень під час проведення оцінки майна для цілей оподаткування.

Дії органів державної влади – Фонду ознайомитись зі змінами, що передбачені Проектом, та дотримуватись під час виконання своїх повноважень.

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

Реалізація змін до Постанови не потребує додаткового фінансування з Державного бюджету України, а навпаки сприятиме надходженню грошових коштів від сплати податків у повному обсязі до Державного бюджету.

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

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 постанови набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі на підставі того, що Постанова, до якої 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**

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 витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

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

кількість суб'єктів оціночної діяльності, щодо яких прийнято рішення Фондом про перевірку їх практичної діяльності з оцінки майна;

кількість суб'єктів оціночної діяльності, яким припинено доступ до єдиної бази за результатами перевірки їх практичної діяльності з оцінки майна;

кількість суб'єктів оціночної діяльності, яким поновлено доступ до єдиної бази за результатами перевірки їх практичної діяльності з оцінки майна у разі не виявлення порушень;

кількість звітів про оцінку майна, складених для цілей оподаткування, що надійшли до Фонду з метою рецензування.

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

## **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».

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 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 (01601, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон/факс 200-30-73, 200-36-32).

**В. о. Голови Фонду**

**Д. Парфененко**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 року