

## **Замовникам оцінки майна та майнових прав, користувачам Єдиної бази даних звітів про оцінку майна**

Щодо надання роз'яснень з питань  
дотриманням вимог чинного законодавства  
суб'єктами оціночної діяльності під час оцінки  
для цілей оподаткування

Керуючись пунктом 5 частини першої статті 5 і статтею 10 Закону України «Про Фонд державного майна України», підпунктом першим пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (далі – Постанова), Порядком ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженим наказом Фонду від 10.06.2013 № 795, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 р. за № 936/23468 (далі – Порядок), Фонд державного майна України (далі – Фонд) здійснює заходи контролю за дотриманням вимог законодавства суб'єктами оціночної діяльності під час провадження практичної діяльності з оцінки для цілей оподаткування.

На підставі моніторингу інформації єдиної бази даних звітів про оцінку майна для визначення його оціночної вартості для цілей, передбачених Податковим кодексом України (далі - Єдина база), за 2016 рік в розрізі житлової нерухомості (квартир як цілісних об'єктів) по п'яти найбільших містах України (Київ, Одеса, Дніпро, Харків, Львів) та моніторингу ринку житлової нерухомості Фондом було виявлено понад 9 тисяч оцінок, результат оціночної вартості об'єктів в яких не перевищував 150 тисяч гривень, що в 3-7 разів нижче мінімальних ринкових цін подібних квартир, які постійно оприлюднюються провідними аналітичними агенціями України в публічному просторі (мережі Інтернет). При цьому серед таких оцінок наявні понад 1000 оцінок, оціночна вартість квартир в яких взагалі не перевищує 50 тисяч гривень.

У березні 2017 року Фонд оприлюднив на офіційному веб-сайті - <http://spfu.gov.ua> результати вказаного моніторингу та переліки суб'єктів оціночної діяльності з зазначенням кількості виконаних ними оцінок, що були сформовані за наявності зазначеного критерію, а також офіційно звернувся до кожного із зазначених у цих переліках суб'єктів оціночної діяльності із запитом про надання звітів про оцінку об'єктів, які потребують перевірки шляхом рецензування задля уникнення нанесення збитків бюджетам через необ'єктивну, неякісну оцінку.

У зв'язку з ненаданням певними суб'єктів оціночної діяльності запитуваних звітів про оцінку, Фонд звертає увагу на таке.

1. У листах Фонду «Про результати узагальнення інформації з єдиної бази даних звітів про оцінку» до суб'єктів оціночної діяльності встановлювалась вимога надати належним чином завірені (прошиті (прошнуровані), пронумеровані, скріплені підписом керівництва суб'єкта оціночної діяльності, що проводив оцінку) копії звітів про оцінку майна, достовірність і об'єктивність яких потребує перевірки, відомості з яких внесені до єдиної бази звітів про оцінку майна.

З метою захисту персональних даних фізичних осіб (власників, замовників, наведених у додатках до звітів), згідно з вимогами законів України «Про доступ до публічної інформації», «Про захист персональних даних» під час вжиття заходів з отримання запитуваних звітів про оцінку Фонд попередив про необхідність дотримуватись вимог законодавства щодо знеособлення персональних даних, зокрема відомості чи сукупність відомостей про фізичну особу, за допомогою яких така фізична особа може бути прямо чи опосередковано ідентифікована, повинні бути заретушовані.

Отже, відмова суб'єкта оціночної діяльності надати запитувані Фондом звіти про оцінку у зв'язку з ненаданням на це згоди замовників (власників) є безпідставна.

2. Відповідно до вимог підпункту 3 пункту 1 Постанови документи про визначення оціночної вартості об'єкта оцінки зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності у паперовій або електронній формі протягом строку, встановленого законодавством з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, але не менш як один рік. Підпунктом 6 пункту 1 Постанови визначено зокрема, що акти Кабінету Міністрів України діють в частині, що не суперечить Постанові.

Зі змісту правової норми щодо строку зберігання звітів про оцінку, що проводиться відповідно до зазначеної Постанови, не менше одного року можна зробити висновок, що вона є імперативною, тобто такою, яка не допускає відступлення від передбачених нею правил. У такому випадку загальна диспозитивна норма щодо строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання звіту про оцінку не менше ніж п'ять років, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна, зазначена в пункті 59 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, не застосовується, якщо вона суперечить імперативній нормі.

Таким чином, не забезпечення суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання зберігання звітів про оцінку майна, виконаних для цілей оподаткування, протягом строку, визначеного Постановою, свідчить про порушення вимоги нормативно-правового акта з оцінки майна.

З метою широкого інформування суспільства про роботу професійних учасників на ринку оцінки Фонд звертає увагу замовників оцінки майна, користувачів Єдиної бази на переліки суб'єктів оціночної діяльності, що розміщені на сайті Фонду, до оціночної діяльності яких є обґрунтовані сумніви щодо її об'єктивності, якості та достовірності.