

Щодо Єдиної бази даних звітів про оцінку

01.01.2018 набули чинності зміни до статті 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ), внесені Законом України від 07.12.2017 № 2245-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» (далі – Закон № 2245-VIII). Зазначеними змінами у ПКУ було регламентовано питання функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), до складу якої входять база даних та модуль електронного визначення оціночної вартості (з метою перевірки вартості об'єктів оподаткування, внесеної суб'єктом оціночної діяльності). Єдина база забезпечує розміщення, створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про об'єкт нерухомості та його вартість (крім інформації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки), 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.

На виконання пункту 172.3 статті 172 ПКУ, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією України та законами України «Про Фонд державного майна України», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», наказом Фонду від 17.05.2018 № 658, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129, затверджено *Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку* (далі – Порядок), наказом Фонду та Адміністрації Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України від 15.05.2018 № 656/307, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 07.06.2018 за № 684/32136, затверджено *Порядок авторизації електронних майданчиків*.

Отже, за встановленою Порядком процедурою суб'єкти оціночної діяльності вносять інформацію до Єдиної бази, а нотаріуси перевіряють наявність інформації зі звітів про оцінку через авторизовані електронні майданчики.

Відповідно до наказу Фонду від **18.07.2018 № 962 введено в експлуатацію Єдину базу з модулем електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна (далі - Модуль)**. Єдина база забезпечує моніторинг інформації зі звіту про оцінку, внесеної суб'єктом оціночної діяльності до Єдиної бази та використання аналітичної підсистеми для аналізу (формування результату аналізу (у табличному чи графічному відображенні з можливістю вивантаження даних) за типами об'єктів оцінки (житлова нерухомість, земельна ділянка тощо); за відповідний період; за регіоном; за статусами обробки звітів тощо). Відповідно до Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» інформація в Єдиній базі обробляється із застосуванням комплексної системи захисту інформації, в якій використовуються засоби захисту інформації, які мають сертифікат відповідності або позитивний експертний висновок за

результатами державної експертизи у сфері технічного та/або криптографічного захисту інформації.

На сьогодні, Фондом авторизовано чотири електронні майданчики:

- «ОЦІНКА.online»;
- «ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА»;
- «ЕКСПРЕС ОЦІНКА»;
- «РЕЄСТР ОЦІНКА».

На авторизованих електронних майданчиках зареєстровано **2290** суб'єктів оціночної діяльності та **5474** нотаріусів.

За період з 18.07.2018 по 19.12.2018 в Єдиній базі зареєстровано **210 311** звітів, відмовлено в реєстрації **16 322** звітів, забезпечено рецензування **59** звітів з оцінки майна в реєстрації яких Єдиною базою відмовлено, перевірено нотаріусами при посвідченні правочинів **116 916** звітів.

Інформація, яка вноситься оцінювачами до Єдиної бази про об'єкти нерухомості та їх вартість, відповідно до вимог статті 172 ПКУ, є відкритою та оприлюднюється Фондом на офіційному сайті в машиночитаному форматі. Усі бажаючі можуть переглянути її за наступним посиланням: <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-basereport-dani-z-edinoi-bazi.html>.

Загалом слід зазначити, що запровадження функціонування Єдиної бази з Модулем сприяє детінізації доходів отриманих від продажу нерухомого майна, оскільки оформлення купівлі-продажу нерухомого майна за заниженими цінами стало неможливим.

До запровадження Фондом такої системи, існувала проблема масового, істотного (в десятки-сотні разів) заниження оціночної вартості об'єктів нерухомості до 49 000, 149 000 гривень з метою зменшення сум податку на доходи фізичної особи, військового збору, пенсійного збору, державного мита, що підлягали сплаті до бюджету.

Також, функціонування Єдиної бази з Модулем стало ще одним чинником у боротьбі з корупцією, оскільки завдяки запровадженій Фондом системі чиновники не зможуть уникати фінансового моніторингу та електронного декларування, як це було раніше завдяки купівлі-продажу майна за заниженими цінами. Тобто суб'єкти декларування тепер не можуть купувати за нібито безцінь квартири та таким чином уникати відповідальності. Крім того, зазначені зміни щодо оцінки для цілей оподаткування стали додатковим важелем при боротьбі з корупцією та сприятиме роботі Національного агентства з питань запобігання корупції, Національного антикорупційного бюро України, інших правоохоронних органів.

Наразі, завдяки запровадженій Фондом системі, кожен звіт про оцінку перевіряється Модулем Єдиної бази, що унеможливило заниження оціночної вартості майна, забезпечує сплату податків і зборів з реальної вартості майна та вже позитивно відобразилося на показниках бюджету, суттєво збільшивши бюджетні надходження.

Так, за період роботи запровадженої Фондом системи Єдиної бази з Модулем та взаємодією через авторизовані електронні майданчики (з 18 липня 2018 року) суттєво збільшилися надходження до Державного бюджету

від сплати податків і зборів. Орієнтовний розмір сплати податків до Державного бюджету складає **2 731 млн грн**, в тому числі збір на пенсійне страхування - **364 млн грн**, військовий збір - **546 млн грн** та податок на прибуток фізичних осіб - **1 821 млн грн**, що у порівнянні з аналогічним періодом минулого року збільшило надходження до Державного бюджету майже у **4 рази**.

Поряд з цим, Фонд керуючись положеннями Порядку, здійснює контроль за внесенням суб'єктами оціночної діяльності інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази під час оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

За результатами аналізу інформації зі звітів про оцінку внесених суб'єктами оціночної діяльності до Єдиної бази, Фонд виявляє інформацію про оціночну вартість об'єктів оцінки зі звітів про оцінку майна складених суб'єктом оціночної діяльності достовірність і об'єктивність яких потребує перевірки.

Так, за період роботи нової Єдиної бази, Фондом направлено вимоги до **50** суб'єктів оціночної діяльності щодо надання **151** звітів про оцінку майна.

Внаслідок чого, **23** суб'єктам оціночної діяльності зупинено доступ до Єдиної бази. З метою встановлення відповідності звітів про оцінку майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки Фондом забезпечено рецензування **25** звітів про оцінку майна.

За результатами рецензування **24** звітів про оцінку майна направлено на розгляд до Екзаменаційної комісії з метою розгляду питання щодо професійної діяльності оцінювачів, які склали такі звіти про оцінку.

Протягом 2018 року Екзаменаційна комісія розглянула питання щодо професійної діяльності по **91** оцінювачу.

За результатами розгляду **19** оцінювачів позбавлено кваліфікаційного свідоцтва оцінювача за відповідними спеціалізаціями в межах напрямів оцінки майна, щодо **47** оцінювачів прийнято рішення щодо необхідності проходження позачергового підвищення кваліфікації.

Питання щодо **6** оцінювачів за результатами рецензування **19** звітів про оцінку майна, інформація з яких внесена до Єдиної бази будуть розглянуті Екзаменаційною комісією на найближчому черговому засіданні у 2019 році.

Крім того, на виконання пункту 2 протокольної наради у Першого віце-прем'єр-міністра України - Міністра економічного розвитку і торгівлі Кубіва С. І. від 01 серпня 2018 року, наказом Фонду від 19.09.2018 № 1206 утворено робочу групу з питань удосконалення системи оцінки майна для цілей оподаткування.

До складу зазначеної групи включені представники таких органів державної влади: Міністерства аграрної політики та продовольства України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Міністерства фінансів України, Державної фіскальної служби України, Антимонопольного комітету України, Міністерства економічного розвитку і

торгівлі України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, а також представники таких громадських організацій: Урядово-громадської ініціативи «Разом проти корупції», Громадської організації «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів», Громадської організації «Відкритий клуб незалежних оцінювачів «ВІКНО», Громадської організації «Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки», Проекту «AFO-BASE», Громадської організації «Ліга експертів України».

З метою удосконалення роботи Єдиної бази з Модулем Фонд розробив проект наказу «Про затвердження змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» .

Після врахування у зазначеному проекті наказу Фонду відповідних змін законодавства, а також після опрацювання пропозицій та зауважень, які надійшли від громадських організацій та інших заінтересованих осіб, зазначений проект наказу Фонду буде оприлюднено на офіційному веб-сайті.