

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проекту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»

I. Визначення проблеми

На сьогоднішній день механізм збирання, обліку, накопичення, оброблення, захисту та надання інформації про нерухоме, рухоме майно та майнові права для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів визначаються відповідно до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства», затвердженого наказом Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 795, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 року за № 936/23468 (зі змінами).

Із 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 грудня 2017 року № 2245-VIII), згідно з яким до статті 172 Податкового кодексу України (далі - ПКУ) внесені суттєві зміни щодо забезпечення визначення оціночної вартості майна для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) майна (крім випадків успадкування та дарування майна).

Відповідно до статті 172 ПКУ дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону (суб'єкт оціночної діяльності), та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку (далі - Єдина база).

Згідно з вимогами статті 657 Цивільного Кодексу України договір купівлі-продажу нерухомого майна укладається в письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню. У випадках, визначених статтею 172 ПКУ нотаріус посвідчує правочин, що передбачає будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості й об'єкти незавершеного будівництва, крім їх успадкування та дарування, за наявності документа про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб, обчисленого із ціни, зазначеної в правочині, але не нижче вартості такого нерухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності та перевіряє реєстрацію такого звіту в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального номера

Відповідно до змін внесених до статті 172 ПКУ, та які набули чинності 01 січня 2018 року для здійснення оцінки майна з метою оподаткування суб'єкт оціночної діяльності повинен скласти звіт про оцінку майна та через авторизований Фондом державного майна України (далі – Фонд) автоматизований електронний майданчик, який має комплексну систему захисту інформації та сервіс автоматичного обміну інформацією, внести інформацію з нього до Єдиної бази, шляхом використання електронного цифрового підпису.

Єдина база повинна забезпечувати:

реєстрацію звітів про оцінку, складених суб'єктами оціночної діяльності для цілей оподаткування;

розміщення, використання, зберігання інформації із звіту про оцінку та документів про об'єкт оцінки, в тому числі його оціночну вартість, що вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності через авторизовані електронні майданчики;

оприлюднення Фондом інформації з Єдиної бази;

автоматичний обмін інформацією та документами з авторизованими електронними майданчиками;

електронне визначення оціночної вартості об'єктів оцінки у випадку, визначеному статтею 172 Податкового кодексу України;

моніторинг інформації із звіту про оцінку, внесеної суб'єктом оціночної діяльності до Єдиної бази;

ідентифікацію нотаріуса, а також суб'єкта оціночної діяльності після реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та присвоєння такому звіту унікального номера;

перевірку нотаріусами реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та наявності присвоєного йому унікального номеру;

збереження та захисту інформації про об'єкт оцінки, оціночна вартість якого визначається та вноситься суб'єктом оціночної діяльності до Єдиної бази;

контроль за дотриманням вимог чинного законодавства суб'єктами оціночної діяльності під час визначення оціночної вартості об'єкта оцінки для цілей оподаткування;

взаємодію суб'єктів Єдиної бази.

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 розробив проект наказу Фонду «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проект наказу).

Дія Проекту наказу розповсюджується на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

II. Цілі державного регулювання

Цілями Проекту наказу є встановлення єдиних вимог для застосування суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання під час визначення оціночної вартості майна для передбачених Податковим кодексом України цілей, впровадження механізму розміщення, створення, зберігання, оприлюднення,

використання інформації та документів про нерухоме, рухоме майно та майнові права, інформація зі звітів про оцінку яких вноситься до Єдиної бази.

Застосування зазначених вимог призведе до збільшення обсягу надходжень до Державного бюджету України, підвищення якості послуг з оцінки майна, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, зменшення зловживань суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінки та 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 наказу розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Не прийняття Проекту наказу	Цей спосіб призведе до порушення норм, встановлених Податковим кодексом України. Підстави для застосування електронного визначення оціночної вартості майна відсутні.
Прийняття Проекту наказу	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
Не прийняття Проекту наказу	Не передбачаються	Порушення вимог законодавства, і як наслідок – неможливість забезпечення контролю за дотриманням вимог законодавства суб'єктами оціночної діяльності під час оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства
Прийняття Проекту наказу	Визначення чіткого переліку документів, порядку їх подання, впровадження автоматичного обміну інформацією та документами з авторизованими електронними майданчиками, моніторингу інформації з 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 березня 2018 року 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, практичну оціночну діяльність здійснюють – 2855 суб'єктів оціночної діяльності. Загальна кількість суб'єктів, які отримали доступ до Єдиної бази та мають право надавати послуги з оцінки майна для цілей оподаткування становить – 2644.

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	-	-	1765	879	2644
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 наказу протягом оприлюднення на веб-сайті Фонду, а також шляхом проведення нарад із залученням представників Нотаріальної палати України, Міністерства юстиції України, Міністерства фінансів України, Міністерства 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

№	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 та його доопрацювання із 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: 2644, у тому числі малого підприємництва – 1765 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.

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 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 11,2 грн $(22,41*30)/60$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
1.1	Інші процедури <i>Формула:</i> <i>витрати часу на опанування суб'єктами малого підприємництва порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>	опанування положень наказу складає 22,41 грн $(22,41*60)/60$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
2	Процедури організації виконання:			
2.1	Процедура отримання сертифікату відкритого ключа <i>Формула:</i> <i>витрати часу на отримання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва</i>	Отримання сертифікату відкритого ключа – 60 хв, що складає 22,41 грн $(22,41*60)/60$	витрати відсутні (отримання здійснюється одноразово)	не передбачені
3	Разом, гривень	56,01	X	-
4	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2644	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>	148116,9	X	-

* заробітна плата у погодинному розмірі згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет на 2018 рік» становить 22,41 грн.

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

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
Не розробляти Проект наказу	1	Проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття Проекту наказу (відсутність регулювання)	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	Суттєве зменшення надходжень до Державного бюджету України; 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.	Цей альтернативний спосіб досягнення цілей не може бути прийнятий, підстави для застосування електронного визначення оціночної вартості майна відсутні.
Прийняття нормативно-правового акта	Запроваджено сучасні підходи до проведення оцінки майна, майнових прав для цілей оподаткування; очікується значне збільшення надходжень до Державного бюджету України	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; використання сервісів з автоматичним обміном інформацією

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Не розробляти Проект наказу (відсутність регулювання)	На підставі викладеного можна дійти висновку, що ця альтернатива є неприйнятною	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується
Прийняття Проекту наказу	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 наказу, що забезпечить врегулювання проблемних питань, що виникають під час визначення вартості майна, майнових прав для цілей оподаткування.

Проект наказу унеможливить зловживання суб'єктами оціночної діяльності під час визначення оціночної вартості для цілей оподаткування завдяки

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

Дії державних органів виконавчої влади:

дотримання змін, що вносяться Проектом наказу під час здійснення своїх повноважень;

забезпечення ведення Єдиної бази;

забезпечення контролю за дотриманням суб'єктами оціночної діяльності вимог нормативно-правових актів з оцінки майна під час оцінки для цілей оподаткування шляхом рецензування звітів про оцінку.

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

Реалізація положень Проекту наказу здійснюватиметься працівниками Фонду відповідно до їх повноважень.

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 наказу набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту наказу необмежений у часі. Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проект наказу.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проекту наказу 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);

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

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

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

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 рецензій, складених працівниками Фонду 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 наказу розміщено на офіційному сайті Фонду з 30 січня 2018 року, протягом місяця, що є достатнім для інформованості громадськості з метою вивчення Фондом 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 здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проекту наказу у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

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

Результативність змін, що вносяться до Проекту наказу, вивчатиметься Фондом протягом року з дати набрання чинності актом шляхом повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності Проекту наказу 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 наказу.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду (01601, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон 200-35-35).

В. о. Голови Фонду

В. Трубаров

« ____ » _____ 2018 року