

**Аналіз регуляторного впливу  
проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до  
постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року № 358»**

**I. Визначення проблеми**

Податковим кодексом України передбачаються випадки визначення оціночної вартості майна, у тому числі під час оподаткування доходу, отриманого платником податку – фізичною особою під час здійснення операцій з продажу (обміну) нерухомого, рухомого майна (далі – об'єкти оцінки).

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 оціночна вартість для передбачених Податковим кодексом України цілей є ринковою вартістю, що розрахована суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, які визнані Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», або суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, що визнані Законом України «Про оцінку земель». Оцінка об'єктів оцінки проводиться з дотриманням вимог національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав. 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, ведення якої забезпечує Фонд державного майна України.

Сьогодні є актуальним забезпечення підвищення якості робіт з проведення оцінки, контролю за дотриманням оцінювачами, суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання вимог нормативно-правових актів з питань оцінки майна, стимулювання суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, відображати в звітах про оцінку майна, що складаються для цілей оподаткування, реальну вартість об'єктів оцінки. Про це свідчать запити та скарги від фізичних та юридичних осіб на неякісну практичну діяльність з оцінки майна оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, які надходять до Фонду державного майна України.

Відповідно до Закону України «Про Фонд державного майна України» та статтю 24 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» Фонд державного майна України здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, однак на сьогоднішній день законодавчими та нормативно-правовими актами з питань оцінки майна і майнових прав не визначено повноваження Фонду державного майна України щодо витребування у суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання звіту про оцінку з метою забезпечення його рецензування відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну

діяльність в Україні» та забезпечення контролю за процесом ціноутворення на об'єкти оцінки. Це спричиняє зловживання суб'єктами оціночної діяльності під час виконання своїх повноважень, та ускладнює виконання Фондом державного майна України своїх повноважень у сфері державного регулювання оціночною діяльністю в Україні, основні зміст та напрям яких передбачені статтею 23 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», що призводить до напруги заявників та скаржників.

З огляду на зазначене, з метою підвищення якості послуг з проведення оцінки та запровадження законодавчих важелів, що стимулюватимуть прозорість в питаннях визначення вартості об'єктів оцінки у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Фонд державного майна України розробив проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року № 358» (далі – Проект).

Дія Проекту розповсюджується на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання	+	-

## II. Цілі державного регулювання

Відповідно до Закону України «Про Фонд державного майна України» та статті 24 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» Фонд державного майна України здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні. На сьогоднішній день законодавчими та нормативно-правовими актами з питань оцінки майна і майнових прав не визначено повноваження Фонду державного майна України щодо витребування у суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання звіту про оцінку з метою забезпечення його рецензування відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» у разі надходження відповідних запиту, скарги від особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади, судових органів та інших осіб, які зацікавлені у неупередженому критичному розгляді оцінки майна. Також актуальним питанням є забезпечення контролю за процесом ціноутворення на об'єкти оцінки, що вирішується шляхом проведення Фондом державного майна України моніторингу інформації про вартість об'єктів оцінки, що міститься в єдиній базі даних звітів про оцінку.

Запровадження таких законних підстав дозволить Фонду державного майна України здійснювати аналіз інформації від учасників ринку оцінки, що міститься в Єдиній базі даних звітів про оцінку, забезпечувати моніторинг процесів ціноутворення на об'єкти оцінки, та за результатами моніторингу здійснювати витребування у суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання сумнівних звітів про оцінку з метою проведення їх рецензування. Зазначені заходи стимулюватимуть суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів

господарювання сумлінно виконувати вимоги національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав та відображати в звіті про оцінку реальну вартість об'єктів оцінки.

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

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

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Внести запропоновані зміни до Постанови	Забезпечить стимулювання суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання сумлінно дотримуватись вимог національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав, що підвищить якість послуг з оцінки майна, та відображати в звіті про оцінку реальну вартість об'єктів оцінки.
2. Не вносити зміни до Постанови	У такому випадку залишиться проблема безконтрольності за якістю надання послуг з оцінки майна та відсутності здійснення Фондом державного майна України моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти оцінки.

#### Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Сприятиме відображенню в звітах про оцінку, які складаються суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання у випадках, передбачених Податковим кодексом України, реальної вартості об'єктів оцінки, що збільшить надходження до Державного бюджету України у вигляді податків.	Відсутні
2. Не прийняття Проекту	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	Відсутні

## Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Підвищення якості оціночних послуг та рівня фахової підготовки оцінювачів; можливість звернення громадян до Фонду державного майна України з метою проведення рецензування звіту про оцінку майна, складеного для цілей оподаткування	Відсутні
2. Не прийняття Проекту	Відсутність у Фонду державного майна України законодавчих підстав здійснювати витребування у суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання звітів про оцінку майна, складених для цілей оподаткування, та забезпечувати рецензування таких звітів у разі надходження відповідних звернень та скарг громадян на професійну діяльність оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання	Відсутні

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

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Підвищення якості оціночних послуг та рівня фахової підготовки оцінювачів, прозорість в питаннях оцінки майна	Відсутні
2. Не прийняття Проекту	Можливий тиск на виконавців звіту про оцінку майна, складеного для цілей оподаткування, що впливає на вартість об'єкта оцінки	Відсутні

## Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання.

На сьогоднішній день близько 2800 суб'єктам оціночної діяльності, які повідомили про свій намір здійснювати оцінку для цілей оподаткування, надано доступ до Єдиної бази даних звітів про оцінку. На таких суб'єктів господарювання впливатимуть зміни, передбачені Проектом.

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

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
1. Прийняття Проекту	4	Забезпечує додаткові надходження до Державного бюджету України, здійснення Фонду державного майна України моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти оцінки, що в свою чергу забезпечить додатковий контроль за якістю надання суб'єктами оціночної діяльності послуг з оцінки.
2. Не прийняття Проекту	1	Поставлені цілі не будуть досягнуті, проблема не буде усунена.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи /причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
1. Прийняття Проекту	Реалізація Проекту забезпечить досягнення передбачених цілей	-

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

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють відносини у сфері оцінки майна для цілей оподаткування: Податковий кодекс України, Земельний кодекс України, закони України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», «Про Фонд державного майна України», постанова Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та національні стандарти оцінки, затверджені постановою Кабінету Міністрів України.

Заходи, які забезпечать підвищенню якості, прозорості державного регулювання оціночної діяльності, полягають у:

здійсненні моніторингу процесу ціноутворення на об'єкти оцінки, на підставі інформації із Єдиної бази даних звітів про оцінку;

забезпеченні рецензування звітів про оцінку об'єктів для випадків, передбачених Податковим кодексом України;

за результатами моніторингу, а також у разі надходження до Фонду державного майна України відповідних запитів, скарги від особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі

на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади, судових органів та інших осіб, які заінтересовані у неупередженому критичному розгляді оцінки майна;

застосуванні важелів впливу на діяльність суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання у разі наявності негативних висновків рецензентів щодо звітів про оцінку об'єктів оцінки, які підлягали рецензуванню.

## **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 сприятимуть збільшенню його доходів.

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Строк дії Проекту необмежений у часі на підставі того, що Постанова, до якої вносяться зміни Проектом, не має обмеження дії в часі.

## **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Основним показником результативності Проекту є кількість суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, які отримали доступ до Єдиної бази даних звітів про оцінку та кількість позитивних рецензій на звіти про оцінку об'єктів оцінки, складених для цілей оподаткування.

## **IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Відповідно до законодавства Фонд державного майна 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 зазначеним 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. 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. Кутузова, 18/9, телефон/факс 200-30-73, 200-36-32).

**Голова Фонду**

**І. Білоус**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 року