

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

I. Визначення проблеми

Проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проєкт) розроблено з метою спрощення механізму внесення суб'єктами оціночної діяльності інформації зі звітів з оцінки майна до єдиної бази даних звітів про оцінку, підвищення доступності послуг з оцінки майна, що супроводжують процес оподаткування операцій фізичних осіб з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, а також приведення положень Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року за № 677/32129 (далі – Порядок № 658), у відповідність до вимог Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна», який 05 грудня 2019 року прийнято Верховною Радою України, та Закону України «Про електронні довірчі послуги».

Із набранням чинності Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» до статті 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) вносяться суттєві зміни щодо реєстрації звітів про оцінку майна в єдиній базі даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), а саме запроваджується спрощений механізм внесення суб'єктами оціночної діяльності інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази. Так авторизовані електронні майданчики вилучаються з процедури внесення, реєстрації та перевірки реєстрації інформації із звітів про оцінку майна в Єдиній базі, а суб'єктам оціночної діяльності та нотаріусам передбачається надання прямого доступу до Єдиної бази.

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 модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства, та зазначеної у звіті про оцінку майна, зареєстрованому в Єдиній базі.

На сьогодні 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 № 658. За встановленою пунктом 172.3

статті 172 ПКУ та Порядком № 658 процедурою суб'єкти оціночної діяльності вносять інформацію зі звіту про оцінку майна до Єдиної бази, а нотаріуси або особи, які вчиняють дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, здійснюють перевірку реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі, наявності присвоєння звіту про оцінку унікального номера шляхом звіряння інформації з отриманого ними звіту про оцінку у паперовій формі з відображеною у відповідних полях Єдиної бази інформацією про об'єкт оцінки (в тому числі інформацією про оціночну вартість) через авторизовані електронні майданчики.

Законом України «Про електронні довірчі послуги» регулюється електронна взаємодія фізичних та юридичних осіб, яка потребує відправлення, отримання, використання та постійного зберігання за участю третіх осіб електронних даних, аналоги яких на паперових носіях повинні містити власноручний підпис відповідно до законодавства, а також автентифікація в складових частинах інформаційних систем, в яких здійснюється обробка таких електронних даних та володільцями інформації в яких є органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації державної форми власності, повинні здійснюватися з використанням кваліфікованих електронних довірчих послуг.

Врегулювання питання, що направлене на забезпечення приведення нормативно-правового акта у відповідність до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» та Закону України «Про електронні довірчі послуги», є внесення відповідних змін до Проекту.

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 Проекту є підвищення для фізичних осіб доступності послуг з оцінки у випадках, передбачених ПКУ, шляхом спрощення механізму доступу для внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази, контролю Фондом державного майна України (далі – Фонд) за дотриманням суб'єктами оціночної діяльності вимог нормативно-правових актів під час виконання звітів про оцінку. А також приведення нормативно-правового акта у відповідність до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» та Закону України «Про електронні довірчі послуги».

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Під час розробки Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Неприйняття Проекту	Цей спосіб не призведе до спрощення внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази, підвищить доступність послуг з оцінки майна для фізичних осіб за допомогою лише суб'єктів оціночної діяльності без участі додаткових посередників реєструвати звіти про оцінку майна в Єдиній базі.
Прийняття Проекту	Цей спосіб забезпечить спрощення внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази, підвищить доступність послуг з оцінки майна для фізичних осіб за допомогою лише суб'єктів оціночної діяльності без участі додаткових посередників реєструвати звіти про оцінку майна в Єдиній базі.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Неприйняття Проекту	не призведе спрощення внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази, підвищить доступність послуг з оцінки майна для фізичних осіб за допомогою лише суб'єктів оціночної діяльності без участі додаткових посередників реєструвати звіти про оцінку майна в Єдиній базі.	Не передбачаються
Прийняття Проекту наказу	забезпечить спрощення внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази, підвищить доступність послуг з оцінки майна для фізичних осіб за допомогою лише суб'єктів оціночної діяльності без участі додаткових посередників реєструвати звіти про оцінку майна в Єдиній базі.	Не передбачаються

3. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Дія Проекту регуляторного акта поширюється на сферу інтересів громадян і підвищує доступність послуг з оцінки майна, що супроводжують процес оподаткування операцій фізичних осіб з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, спрощує механізм внесення суб'єктами оціночної діяльності інформації зі звітів з оцінки майна до єдиної бази даних звітів про оцінку.

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

З метою проведення практичної оціночної діяльності для цілей оподаткування у випадках, визначених Податковим кодексом України, станом на 01 грудня 2019 року зареєстровано на 4 авторизованих електронних майданчиках («ОЦІНКА.online») (оператор ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ»),

«ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА» (оператор ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ»), «ЕКСПРЕС ОЦІНКА» (оператор ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН»), «РЕЄСТР ОЦІНКА» (оператор ПП «ІНФОРМАЦІЙНО- КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ») – 2022 суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання (у тому числі юридичні особи (товариств з обмеженою відповідальністю) – 988, фізичних осіб - підприємців – 1034).

Такі суб'єкти оціночної діяльності належать до малих та мікро суб'єктів господарювання.

Показник	Кількість юридичних осіб, які станом на 01.12.2019 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб- підприємців, які станом на 01.12.2019 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	988*	1034*	2022*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	49	51	100

* Джерело: інформація надана операторами авторизованих електронних майданчиків відповідно до пункту 4 розділу III Порядку № 658.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Прийняття Проекту	Підвищення продуктивності суб'єктів оціночної діяльності, спрощення і удосконалення механізму внесення суб'єктами оціночної діяльності інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази. Забезпечення інноваційного функціонування системи Єдиної бази, шляхом надання суб'єктам оціночної діяльності та нотаріусам прямого доступу до Єдиної бази.	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.
Неприйняття Проекту	Порушення вимог законодавства, зокрема Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» та Закону України «Про електронні довірчі послуги».	Залишаться авторизовані електронні майданчики в процедурі внесення, реєстрації та перевірки реєстрації інформації із звітів про оцінку майна в Єдиній базі. Додаткові витрати відсутні.

Оцінка сумарних витрат за альтернативами

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Неприйняття Проекту	Не передбачається
Прийняття Проекту	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.

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
Неприйняття Проекту	1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті	Проблема продовжує існувати
Прийняття Проекту	4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей, а саме спрощення внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази, підвищить доступність послуг з оцінки майна для фізичних осіб за допомогою лише суб'єктів оціночної діяльності без участі додаткових посередників реєструвати звіти про оцінку майна в Єдиній базі.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Неприйняття Проекту	Порушення вимог законодавства, зокрема Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» та Закону України «Про електронні довірчі послуги».	Витрати відсутні.	Залишаться авторизовані електронні майданчики в процедурі внесення, реєстрації та перевірки реєстрації інформації із звітів про оцінку майна в Єдиній базі.
Прийняття Проекту	Оптимізовано роботу суб'єктів Єдиної бази; удосконалено процедуру внесення даних суб'єктами	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта.	Розробка проекту є єдиним оптимальним способом досягнення цілей, що забезпечить спрощення внесення

	оціночної діяльності до Єдиної бази; надано суб'єктам оціночної діяльності та нотаріусам прямого доступу до Єдиної бази.		інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази, підвищить доступність послуг з оцінки майна для фізичних осіб за допомогою лише суб'єктів оціночної діяльності без участі додаткових посередників реєструвати звіти про оцінку майна в Єдиній базі.
--	--	--	---

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Неприйняття Проекту	Проблема продовжує існувати,	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.
Прийняття Проекту	Спрощення механізму реєстрації та перевірки звітів про оцінку майна в Єдиній базі, шляхом усунення авторизованих електронних майданчиків та надання суб'єктам оціночної діяльності та нотаріусам прямого доступу до Єдиної бази	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.

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

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття Проекту, що забезпечить приведення положень Порядку № 658, у відповідність до вимог Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна», який 05 грудня 2019 року прийнято Верховною Радою України, та Закону України «Про електронні довірчі послуги».

Проект оптимізує механізм, порядок, процес роботи з Єдиною базою суб'єктам оціночної діяльності та іншим користувачам.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

погодження із заінтересованими органами: Міністерство фінансів України, Державна фіскальна служба України, Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, а також Міністерство цифрової трансформації України;

направлення до Міністерства юстиції України для забезпечення державної реєстрації;

розміщення прийнятого нормативно – правового акта на офіційному сайті Фонду.

Дії державних органів виконавчої влади: дотримання змін, що вносяться Проектом до Порядку № 658, під час здійснення своїх повноважень;

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 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.

ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Проект було оприлюднено на офіційному сайті Фонду для обговорення його положень.

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

Регулювання стосується всіх суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оцінку майна для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), у випадках, передбачених ПКУ

Показник	Кількість юридичних осіб, які станом на 01.12.2019 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб- підприємців, які станом на 01.12.2019 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають	988*	1034*	2022*

під дію регулювання, одиниць			
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	49	51	100

* Джерело: інформація надана операторами авторизованих електронних майданчиків відповідно до пункту 4 розділу III Порядку № 658.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік, до впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
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 становить 12,56 грн $(25,13 * 30) / 60$	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 становить 25,13 грн $(25,13 * 60) / 60$	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
2	Разом, гривень	37,69	X	-
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2022	витрати відсутні	-
4	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>	76209,18	X	-

* згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет на 2018 рік» заробітна плата у погодинному розмірі становить 25,13 грн.

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

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі. Зміна терміну дії акта можлива в

разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проєкт.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проєкту основними показниками результативності акта визнано:

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 їх рецензування;

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 невиявлення 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.

Проєкт буде розміщуватися на офіційному сайті Фонду з 16 грудня 2019 року протягом місяця, 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 Проєкту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

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

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

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності Проєкту.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду (01601, м. Київ,

вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон 200-32-58).

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО

« ____ » _____ 2019 року