

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

I. Визначення проблеми

Проєкт наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проєкт) розроблено відповідно до статті 172 Податкового кодексу України, пункту 5 статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та 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 № 677/32129 (зі змінами) (далі – Порядок).

Законом України від 05 грудня 2019 року № 354-IX «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» (далі - Закон) запроваджено новий порядок оцінки об'єктів нерухомості для визначення бази оподаткування доходу фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна.

Відповідно до Закону 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 даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі.

З 29 червня 2021 року введено в експлуатацію єдину базу даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості (<https://evaluation.spfu.gov.ua>).

Відповідно до пункту 2 розділу II Порядку № 658 Фонд, як держатель та розпорядник Єдиної бази, використовує інформацію та документи з Єдиної бази, внесені суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) та нотаріусами, для виконання повноважень Фонду щодо державного регулювання у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, а також з приймає рішення щодо зупинення доступу суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку, до Єдиної бази.

За результатами аналізу інформації, даних та документів, що вносяться суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази були виявлені порушення деякими суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) що мають системний характер, зокрема:

внесення СОД (оцінювачем) до Єдиної бази неповної та/або некоректної інформації щодо адреси об'єкта оцінки, типу об'єкта нерухомого майна;

застосування щодо об'єкта оцінки нетипового розміру загальної площі об'єкта оцінки, зокрема квартири;

застосування щодо об'єкта оцінки нетипового розміру земельної ділянки, що оцінюється;

застосування щодо об'єкта оцінки нетипового розміру частки, що оцінюється (наприклад: розмір частки, що оцінюється складає менше 10% від загальної площі об'єкта оцінки).

Для визначення бази оподаткування фізична особа за допомогою мережі Інтернет може зареєструватися в Єдиній базі та на підставі даних про об'єкт нерухомості, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт, визначити оціночну вартість нерухомого майна. За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта.

Внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази здійснюється суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі звіту про оцінку, електронна версія якого зберігається в Єдиній базі.

Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

Запровадження автоматичного та безкоштовного сервісу визначення бази оподаткування надає додаткову альтернативу фізичним особам під час визначення вартості нерухомості для оформлення правочинів з продажу (обміну) нерухомого майна. Такий автоматичний сервіс визначення оціночної вартості нерухомості працює найбільш коректно для типових об'єктів нерухомого майна у великих містах. Тобто для об'єктів нерухомості, які мають досить розвинений ринок купівлі-продажу.

Для інших об'єктів нерухомості (комерційна нерухомість, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, об'єкти незавершеного будівництва), які потребують врахування індивідуальних особливостей, доцільно звертатися до суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) для визначення ринкової вартості.

Обов'язковою умовою реєстрації в Єдиній базі звіту про оцінку, як зазначалося вище, є відповідність ринкової вартості, внесеної оцінювачем до Єдиної бази, медам 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

Така умова зумовлює застосування 25-відсоткового цінового діапазону як «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості, особливо стосовно типових об'єктів нерухомості у великих містах, щодо яких визначений автоматично показник оціночної вартості нерухомості є співставним з ринковими вартостями таких об'єктів.

У непоодиноких випадках дії суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) мотивовані отриманням додаткової винагороди від замовників оцінки за суттєве зменшення вартості нерухомості, що визначається таким суб'єктом у звіті про оцінку, з метою зменшення під час здійснення правочинів бази оподаткування та мінімізації сплати замовниками податків та зборів, які є дохідною частиною Державного бюджету України та відповідних цільових фондів.

Так, за результатами моніторингу інформації в Єдиній базі за період її роботи, зафіксовані випадки, коли сторони правочину, користуючись послугами суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), використовують законодавчу норму щодо реєстрації звітів про оцінку, навмисно визначаючи ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків.

Інформація з Єдиної бази, що підтверджує вказані випадки, наведено у таблиці.

Таблиця

Приклади зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості в найбільших містах України

№	Адреса об'єкта оцінки			Оціночна вартість (є-довідка), грн	Ринкова вартість (звіт про оцінку), грн	Зменшення вартості, %
	тип вулиці	назва вулиці	буд.			
1	2	3	4	5	6	7
м. Київ						
1	вул.	Алма Атинська	64-А	759 853	568 400	25,20
2	вул.	Білоруська	23	1 539 086	1 169 710	24,00
3	вул.	Джона Маккейна	1А	3 225 585	2 500 918	22,47
4	вул.	Івана Пулюя	1-а	2 330 097	1 750 009	24,90
5	вул.	Радистів	34-к	2 181 506	1 691 380	22,47
6	вул.	Світла	3д	570 390	450 026	21,10
7	просп.	Соборності	4	1 367 367	1 040 233	23,92
8	пров.	Тбіліський	1	2 925 224	2 528 362	13,57
9	вул.	Маршала Тимошенка	21 корп. 3	3 629 469	2 800 000	22,85
10	вул.	Урлівська	23-Г	2 700 011	2 100 000	22,22
м. Харків						
1	вул.	Героїв Праці	60Б	703 842	548 100	22,13
2	вул.	Краснодарська	183	835 079	645 000	22,76
3	вул.	Салтівське	43	505 834	390 251	22,85

4	вул.	12 Квітня	20	536 885	420 000	21,77
5	вул.	Авіаційна	1	2 607 565	1 743 665	33,13
6	вул.	Героїв Сталінграда	167-А	732 974	676 283	7,73
7	вул.	Космічна	23	672 861	525 000	21,97
8	просп.	Московський	193-А	915 893	758 000	17,24
9	вул.	Академіка Павлова	158	2 523 415	2 106 968	16,50
10	вул.	Шарикова	47	703 543	531 374	24,47
м. Львів						
1	вул.	Городоцька	133	898 291	674 000	24,97
2	вул.	Грушевського М.	9	2 570 120	1 780 550	30,72
3	вул.	Дністерська	6	1 036 835	779 100	24,86
4	вул.	Єрошенка	6	1 334 515	1 014 240	24,00
5	вул.	Заводська	19	895 347	690 000	22,93
6	вул.	Шевченка	60	1 979 497	1 485 070	24,98
7	вул.	Зелена	212	736 964	552 730	25,00
8	вул.	Івана Пулюя	40	1 183 544	894 926	24,39
9	вул.	Камянецька	26	871 434	697 000	20,02
10	вул.	Назаренка	8	1 240 915	931 331	24,95
м. Одеса						
1	вул.	Середньофонтанська	19-А	1 285 330	965 000	24,92
2	вул.	Гайдара	48	770 937	579 000	24,90
3	вул.	Академіка Заболотного	39	702 489	528 000	24,84
4	вул.	Льфа і Петрова	31	1 252 677	953 000	23,92
5	вул.	Маразліївська	64	1 042 100	983 831	5,59
6	вул.	Сахарова Академіка	24	709 712	533 000	24,90
7	масив	Радужний	8	847 776	635 895	24,99
8	вул.	40-річчя оборони Одеси	8	721 249	556 000	22,91
9	пров.	Адміральський	1-Б	1 201 119	924 336	23,04
10	вул.	Паркова	81	689 146	518 667	24,74
м. Дніпро						
1	вул.	Абхазька	4	638 818	570 000	10,77
2	вул.	Батумська	40	656 659	493 000	24,92
3	вул.	Волинська	7	527 570	402 376	23,73
4	вул.	Дементьева	2	1 232 295	995 600	19,21
5	вул.	Запорізьке	48	1 327 944	1 009 240	24,00
6	вул.	Петра Калнишевського	39	714 372	542 923	24,00
7	вул.	Князя Ярослава Мудрого	22	1 040 329	781 000	24,93
8	вул.	Менахем-Мендл Шнеерсона	9	962 134	722 500	24,91
9	вул.	Олександра Поля	986	1 114 265	838 566	24,74
10	пров.	Парусний	6	1 116 923	838 543	24,92

Тобто середнє зменшення ринкової вартості, визначеної у звітах про оцінку майна та які були використані під час укладання правочинів

нотаріусами, становить близько 22,62%.

Такі дії відповідних осіб потенційно зменшують обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.

Зміни, які запропоновані у Проекті спрямовані на вдосконалення системи контролю та моніторингу Фондом даних, інформації та документів, які вносяться до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами). Проектом запроваджуються детальні заходи впливу Фонду, у випадках порушень суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) вимог Порядку № 658.

Проект передбачає перелік вимог до оформлення звіту про оцінку в електронній формі, який вноситься суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази та строку зберігання звітів про оцінку в Єдиній базі.

Реалізація запропонованих положень Проекту дозволить систематизувати дії та заходи Фонду спрямовані на забезпечення контролю за внесенням до Єдиної бази даних, інформації та документів суб'єктами оціночної діяльності/оцінювачами, з метою мінімізації випадків шахрайських дій окремих суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), які призводять до зменшення податків та зборів, що зараховуються до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів при здійсненні правочинів фізичними особами від продажу (обміну) нерухомого майна.

Дія Проекту поширюється на:

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

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів у зв'язку з тим, що ринкові механізми не можуть впливати безпосередньо на сумлінність суб'єктів оціночної діяльності та оцінювачів.

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів у зв'язку з тим, що діючі регуляторні акти недостатньо впливають на сумлінність безпосередньо суб'єктів оціночної діяльності та оцінювачів.

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є:

вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), контролю Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності

застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна шляхом вибіркового рецензування таких звітів про оцінку.

сприяння обмеженню можливостей суб'єктів оціночної діяльності(оцінювачів) щодо заниження вартості об'єктів нерухомості в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо характеристик такого об'єкта, місця його розташування тощо, що у свою чергу зумовить збільшення надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів під час посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості фізичними особами.

впорядкування питань зупинення/відновлення доступу до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності та оцінювачами, а також підписання звітів про оцінку майна складених в електронній формі оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, та керівником суб'єкта оціночної діяльності шляхом накладення їх кваліфікованого електронного підпису з урахуванням вимог законодавства у сфері електронних довірчих послуг.

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
Альтернатива 1	<i>Залишення існуючої на цей момент ситуації без змін.</i> Спосіб є неприйнятним, оскільки у такій ситуації проблеми, які існують, не будуть вирішеними тому, що зазначений спосіб не дозволяє Фонду оперативно вживати заходів щодо зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам), які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування.
Альтернатива 2	<i>Створення фінансових стимулів (встановлення штрафів)</i> Спосіб є неприйнятним, оскільки цей спосіб дозволить Фонду вживати заходів щодо накладання штрафів на суб'єктів оціночної діяльності та оцінювачів, які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування, але його реалізація потребує внесення відповідних положень до низки законів України зокрема Кодексу України про адміністративні правопорушення, «Про Фонд державного майна України», а також розробки підзаконних нормативно-правових актів
Альтернатива 3	<i>Прийняття регуляторного акта</i> Цей спосіб забезпечить вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), контролю Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна,

	що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. Містить вичерпний перелік підстав, за яких Фонд приймає рішення про зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам)
--	---

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні, Фонд не зможе оперативного вживати заходів щодо зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам), які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування.	Залишаються потенційні можливості суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) щодо заниження вартості об'єктів нерухомості в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо характеристик такого об'єкта, місця його розташування тощо, що у свою чергу зумовить збільшення надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів під час посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості фізичними особами. Витрати в межах видатків, передбачених державним бюджетом за 1 рік – 168 000 грн, за 5 років – 840 000 грн.
Альтернатива 2	Поповнення Державного бюджету України. Зменшення випадків щодо заниження вартості об'єктів нерухомості в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо характеристик такого об'єкта, місця його розташування тощо, що у свою чергу зумовить збільшення надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів під час посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості фізичними особами.	Залишаються потенційні можливості суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) щодо заниження вартості об'єктів нерухомості в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо характеристик такого об'єкта, місця його розташування тощо, що у свою чергу зумовить збільшення надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів під час посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості фізичними особами.

		<p>Витрати ресурсів на внесення відповідних положень до низки законів України зокрема Кодексу України про адміністративні правопорушення, «Про Фонд державного майна України», а також розробки підзаконних нормативно-правових актів.</p> <p>Витрати в межах видатків, передбачених державним бюджетом за 1 рік – 168 000 грн, за 5 років – 840 000 грн.</p>
Альтернатива 3	<p>Забезпечення вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), контролю Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. Сприяє збільшенню надходжень до бюджетів усіх рівнів, а також зменшенню тіньових схем, що у свою чергу сприяє зменшенню економічних злочинів та проявів корупції</p>	<p>Витрати в межах видатків, передбачених державним бюджетом за 1 рік – 168 000 грн, за 5 років – 840 000 грн.</p>

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	<p>Відсутні, Фонд не зможе оперативно вживати заходів щодо зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам), які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування</p>	<p>Витрати на оплату послуг суб'єктив оціночної діяльності (оцінювачів).</p>
Альтернатива 2	<p>Отримання більш якісних результатів оцінки майна. Зменшення пропозицій на ринку оцінки щодо реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі з</p>	<p>Збільшення суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) фінансового навантаження на громадян з метою забезпечення дохідності власного</p>

	неправдивою, не точною або викривленою інформацією про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування	бізнесу внаслідок включення потенційних витрат (сплати штрафних санкцій) у вартість послуг з оцінки майна
Альтернатива 3	Забезпечення споживчого вибору щодо якісного надавача послуг з оцінки майна. Захист фізичних осіб – власників майна, як споживачів послуг з оцінки майна шляхом зменшення ризиків стосовно оскаржень правочинів щодо розпорядження своїм майном в фінансовій частині, а також щодо ухилення від сплати податків	Витрати на оплату послуг суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів). Часові витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	-	-	1 058	1 279	2 337*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	45	55	100

* Джерело: Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Фонд не зможе оперативно вживати заходів щодо зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам), які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування.	Фонд не зможе оперативно вживати заходів щодо зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам), які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування, що має негативний вплив на конкурентні спроможності сумлінних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів)
Альтернатива 2	Позитивний вплив на конкурентні спроможності сумлінних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів).	Додаткові витрати (сплата штрафних санкцій)
Альтернатива 3	Підвищення конкурентоспроможності та економічного розвитку сумлінних	Витрати суб'єктів господарювання у першій рік регулювання, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, становлять 64 164 672 грн та за 5 років -

	суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів). сплати податків	316 934 592 грн. Витрати пов'язані з отримання інформації про регулювання, зокрема ознайомленням з положеннями нормативно-правового акта Фонду та отриманням необхідних форм та заявок, а також складанням звіту про оцінку майна та внесення інформації зі такого звіту до Єдиної бази.
--	--	--

ТЕСТ

мало 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 – зауваження та пропозиції не надходили.

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

Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання – 2 337, питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, – 100 %.

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.

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

№ з/п	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка “прямих” витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання*				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) <i>Формула:</i> <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i>	Не передбачається	Не передбачається	Не передбачається
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування <i>Формула:</i> <i>прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю</i>	Не передбачається	Не передбачається	Не передбачається

	обладнання) <i>X</i> вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) <i>X</i> оціночна кількість процедур обліку за рік) <i>X</i> кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва			
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) Формула: оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) <i>X</i> кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	Не передбачається	Не передбачається	Не передбачається
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) Формула: оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) <i>X</i> кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання <i>X</i> кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	Не передбачається	Не передбачається	Не передбачається
5	Інші процедури (уточнити)	Не передбачається	Не передбачається	Не передбачається
6	Разом, гривень Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)	X	X	X
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2 337	X	X
8	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" <i>X</i> кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 <i>X</i> рядок 7)	X	X	X
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання (ознайомлення з регуляторним актом), отримання необхідних форм та заявок <i>X</i> вартість часу суб'єкта малого	240 хв. 208 грн	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	240 хв. 208 грн

	<i>підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм (52* X 240)/60) грн</i>			
10	Процедури організації виконання вимог регулювання Формула: <i>витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємства процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємства (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур (120***+90****+30*****) хв (52* X 240)/60) грн</i>	240 хв. 208 грн	витрати відсутні (розроблення та впровадження внутрішніх процедур здійснюється одноразово)	240 хв. 208 грн
11	Процедури офіційного звітування Формула: <i>витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів – окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок)) X вартість часу суб'єкта малого підприємства (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік</i>	Не передбачається	Не передбачається	Не передбачається
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок Формула: <i>витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів X вартість часу суб'єкта малого підприємства (заробітна плата) X оціночна кількість перевірок за рік</i>	Не передбачається	Не передбачається	Не передбачається

13	Інші процедури (уточнити): складання звіту про оцінку та внесення інформації зі звіту до Єдиної бази та надання пояснень (роз'яснень, оскарження) суб'єкта малого підприємництва під час адміністративного провадження, що відбувається внаслідок адміністрування*****. Формула: (витрати часу на складання звіту про оцінку та внесення інформації зі звіту до Єдиної бази та надання пояснень (роз'яснень, оскарження) суб'єктом малого підприємництва під час адміністративного провадження, що відбувається внаслідок адміністрування) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X кількість складених звітів за рік (240хв./60хв. X 52 ** X 130*****)	27 040 грн	27 040 грн	135 200 грн
14	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	27 456	27 040	135 616
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2 337	2 337	2 337
16	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)	64 164 672	63 192 480	316 934 592

* оскільки зазначені послуги надаються через мережу Інтернет (вебсторінку) додаткових «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання не передбачається.

** згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет на 2026 рік» заробітна плата у погодинному розмірі становить 52,0 грн.

*** витрати робочого часу на обробку вихідних даних, необхідних для проведення оцінки майна, гривень.

**** витрати робочого часу на підготовку звіту про оцінку майна та іншої інформації, необхідної для підготовки 1 звіту про оцінку майна в електронній формі обсягом 100 аркушів.

***** витрати робочого часу на завантаження інформації зі звіту до Єдиної бази.

***** за рік 2 337 суб'єктів оціночної діяльності реєструють в Єдиній базі реєструють 300 000 звітів про оцінку, тобто в середньому 1 суб'єкт оціночної діяльності складає та реєструє в Єдиній базі 130 звітів на рік.

***** у зв'язку з тим, що підставою для адміністративного провадження може бути будь-яке порушення нормативно-правових актів з питань оцінки, потенційна можливість участі у таких провадженнях стосується кожного з 2337 суб'єктів оціночної діяльності.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва.

Реалізація норм Проекту не передбачає утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу).

Витрати здійснюються в межах видатків, передбачених державним бюджетом на здійснення Фондом своїх повноважень.

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	Планові витрати часу на процедуру (год)	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	-	-	-	-	-
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:					
камеральні: моніторинг інформації, що вноситься суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій	3	140*	1	200**	84 000
рецензування електронної форми звіту про оцінку майна обсягом 100 аркушів;	3	140*	3	50	63 000
візні	-	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
4. Реалізація одного	-	-	-	-	-

окремого рішення щодо порушення вимог регулювання					
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	-	-	-	-	-
7. Інші адміністративні процедури:					
підготовка та проведення адміністративної процедури за результатами моніторингу та/або рецензування звітів про оцінку майна, а також у випадках оскарження адміністративного провадження, гривень***	3	140*	1	50***	21 000
Разом за рік	X	X	X	X	168 000
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	840 000

* станом на 01.01.2026 оклад головного спеціаліста Фонду державного майна України становить 22 451 грн/міс.(година 140 грн.)

** моніторинг здійснюється відносно найбільш активних суб'єктів оціночної діяльності (в середньому це 200-250).

*** адміністративні провадження здійснюються щодо суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), які неодноразово порушують вимоги нормативно-правових актів з питань оцінки майна.

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

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

№ з/п	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	не передбачаються	не передбачаються
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	64 164 672	316 934 592

3	Сумарні витрати малого підприємства на виконання запланованого регулювання	64 164 672	316 934 592
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємства	168 000	840 000
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	64 332 672	317 774 592

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємства щодо запропонованого регулювання

У зв'язку з тим, що витрати суб'єктів малого підприємства пов'язані із застосування норм запропонованого регулювання лягають в основу собівартості їх послуг і здебільшого здійснюються за рахунок кінцевого споживача цих послуг розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємства щодо запропонованого регулювання не передбачається.

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
Альтернатива 1	1	цілі прийняття регуляторного акта, які не будуть досягнуті (проблема продовжить існувати)
Альтернатива 2	2	цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними)
Альтернатива 3	3	цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть)

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 3	Забезпечення оперативної реалізації заходів щодо зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам), які в процесі реєстрації	Витрати, пов'язані з виконанням регулювання та звітування у перший рік регулювання – 64 332 672 грн, за 5 років - 317 774 592 грн	цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою, суттєво обмежаться можливості недобросовісних

	звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування	(складові витрат наведені у таблиці вище).	суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів)
Альтернатива 2	Забезпечення оперативної реалізації заходів щодо накладання штрафів на суб'єктів оціночної діяльності та оцінювачів, які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування	Витрати суб'єктів господарювання пов'язані з додатковим фінансовим навантаженням щодо необхідності сплати штрафів, пені тощо. Бюджетні витрати в межах видатків, передбачених державним бюджетом, складуть за 1 рік – 168 000, за 5 років – 840 000 грн.	цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково, проблема значно зменшиться, але недобросовісні суб'єкти оціночної діяльності (оцінювачі) зможуть після уплати штрафів продовжувати діяльність не змінюючи підходів до якості наданих послуг
Альтернатива 1	Фонд не зможе оперативно вживати заходів щодо зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам), які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування.	Фонд не зможе оперативно вживати заходів щодо зупинення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності (оцінювачам), які в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі вносять неправдиву, не точну або викривлену інформацію про об'єкт оцінки щодо характеристик такого об'єкта та місця його розташування, що має негативний вплив на конкурентні спроможності сумлінних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів)	цілі прийняття регуляторного акта, які не будуть досягнуті (проблема продовжить існувати)

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 3	цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою, суттєво	Воєнний стан, надзвичайна ситуація, зміни законодавства

	обмежаться можливості недобросовісних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів)	
Альтернатива 2	цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково, проблема значно зменшиться, але недобросовісні суб'єкти оціночної діяльності (оцінювачі) зможуть після уплати штрафів продувжувати діяльність не змінюючи підходів до якості наданих послуг	Воєнний стан, надзвичайна ситуація, зміни законодавства
Альтернатива 1	цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою, суттєво обмежаться можливості недобросовісних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів)	Воєнний стан, надзвичайна ситуація, зміни законодавства

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

У сфері правового регулювання діють:

Податковий кодекс України;

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

Закон України «Про Фонд державного майна України»;

Закон України «Про адміністративну процедуру»;

Порядок 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 № 677/32129 (зі змінами).

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття акту, шляхом внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку:

вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), контролю Фонду за якістю складання звітів про оцінку майна, що підлягають реєстрації в Єдиній базі, зокрема їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна шляхом вибіркового рецензування таких звітів про оцінку.

сприяння обмеженню можливостей суб'єктів оціночної діяльності(оцінювачів) щодо заниження вартості об'єктів нерухомості в процесі реєстрації звітів про оцінку майна в Єдиній базі шляхом внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації про об'єкт оцінки до Єдиної бази щодо характеристик такого об'єкта, місця його розташування тощо, що у свою чергу зумовить збільшення надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів підчас посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості фізичними особами.

впорядкування питань зупинення/відновлення доступу до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності та оцінювачами, а також підписання звітів про оцінку майна складених в електронній формі оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, та керівником суб'єкта оціночної діяльності шляхом накладення їх кваліфікованого електронного підпису з урахуванням вимог законодавства у сфері електронних довірчих послуг.

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження акту: інформування, надання консультацій та роз'яснень суб'єктам господарювання про зміни в законодавстві.

Дії суб'єктів господарювання – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання його положень під час проведення оцінки майна та складання звіту про оцінку майна.

Дії органів державної влади – взяти до відома та використовувати у роботі, забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація положень акту 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.

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

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Акт набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

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

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта (суб'єкти оціночної діяльності/оцінювачі) – 2 337;
кількість суб'єктів оціночної діяльності яким зупинено доступ до Єдиної бази – 50;

кількість оцінювачів яким зупинено доступ до Єдиної бази – 10;

кількість звітів про оцінку зареєстрованих в Єдиній базі – 300 000;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта – високий. Акт буде опубліковано в офіційних медіа, на вебсайтах Верховної Ради України та Фонду державного майна України;

розмір коштів і час, що витратиметься суб'єктами господарювання на виконання вимог регуляторного акта, – 12 год та 64 164 672 грн за перший рік регулювання (316 934 592 грн за п'ять років регулювання);

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта – не зміниться.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відповідно до законодавства Фонд здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності акту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності – статистичні.

Метод проведення відстеження результативності - статистичний.

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

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися у II кварталі 2027 року.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися у II кварталі 2028 року.

Періодичні відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися раз на кожні три роки починаючи з II кварталу 2031 року.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду (01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон 200-32-58).

**Голова Фонду
державного майна України**

Дмитро НАТАЛУХА

« ___ » _____ 2026 року