

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» і Закону України «Про Фонд державного майна України» щодо питань оціночної діяльності»

Мета: підвищення якості послуг з оцінки майна, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, здійснення Фондом державного майна України своїх повноважень щодо ведення єдиної бази даних звітів про оцінку в частині, передбаченій Податковим кодексом України.

1. Підстава розроблення проекту акта

Проект акта розроблений на виконання пункту 7 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 07.12.2017 № 2245-УІІ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році».

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна, майнових прав, що належать фізичним та юридичним особам України на території України та за її межами, та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні регулюються Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон про оцінку).

07 грудня 2017 року Верховною Радою України прийнятий Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році», яким внесено зміни до статті 172 Податкового кодексу України.

Зазначені зміни запроваджують новий порядок реєстрації звітів про оцінку нерухомого майна, складених суб'єктами оціночної діяльності для цілей оподаткування, в єдиній базі даних звітів про оцінку. Крім цього, такі зміни законодавчо надають повноваження Фонду державного майна України (далі – Фонд) щодо ведення єдиної бази даних звітів про оцінку.

На сьогодні положення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Закону України «Про Фонд державного майна України» не приведені у відповідність до вимог Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році», що не дає змоги повною мірою запровадити зміни, передбачені зазначеним Законом.

Крім цього, одним із проблемних питань, що виявляє Фонд, здійснюючи відповідно до Закону про оцінку свої повноваження у сфері регулювання оціночної діяльності, є значне зниження якості оціночних послуг, що

надаються суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання. Зазначене явище виявляється Фондом під час здійснення контролю за додержанням законодавства суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінки майна. Відповідно до законодавства з питань оціночної діяльності зазначений контроль здійснюється Фондом під час виконання своїх повноважень у сфері приватизації державного майна, під час розгляду скарг, запитів, що надходять на адресу Фонду щодо діяльності зазначених суб'єктів та під час розгляду справ, що розглядаються в межах діяльності Експертної комісії. Контроль забезпечується шляхом рецензування звітів про оцінку, складених суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання.

Звернення / скарги на професійну діяльність оцінювачів:	Кількісні показники звернень / скарг		
	2016 р.	2017 р.	I півріччя 2018 р.
від фізичних осіб	81	183	120
від юридичних осіб	198	245	306
від правоохоронних органів	114	266	152

Чинна редакція Закону про оцінку не містить норми щодо обов'язковості зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку майна та надання таких звітів про оцінку Фонду на відповідні запити Фонду з метою їх рецензування. Відсутність такої норми створює підґрунтя для складання суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання звітів про оцінку неналежної якості та ухилення від відповідальності за неякісну роботу.

Результати рецензування звітів про оцінку майна, які надходять до Фонду та його регіональних відділень, відповідно до статистичних даних автоматизованої підсистеми «Рецензент», яка ведеться Фондом, відображаються у таблиці:

Аналіз результатів рецензування звітів про оцінку майна

№ З/п	Показник	2015 р.	2016 р.	2017 р.
1	Чисельність суб'єктів оціночної діяльності, що працювали на ринку оцінки державного та комунального майна	671	619	746
2	Кількість прорецензованих звітів про оцінку майна	7373	7595	7400
	З них класифіковано на відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна:	108	96	61

	- звіти, що повністю відповідають таким вимогам			
	- звіти, що в цілому відповідають таким вимогам	6749	6804	6475
	- звіти, що не повною мірою відповідають таким вимогам	408	617	383
	- звіти, що не відповідають таким вимогам	108	78	481

Зазначені статистичні дані свідчать про збільшення кількості негативних рецензій на звіти про оцінку, що є показником якості складання звіту про оцінку.

Слід відмітити, що відповідно до статті 22 Закону Фонд здійснює організаційне забезпечення роботи Екзаменаційної комісії – колегіального органу, до повноважень якого належить прийняття рішення про видачу, позбавлення (анулювання) кваліфікаційного свідоцтва оцінювача (сертифіката суб'єкта оціночної діяльності). Статистичні дані справ, що розглядалися Екзаменаційною комісією, свідчать про збільшення скарг на діяльність оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності та збільшення випадків позбавлення (анулювання) кваліфікаційних документів оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності).

Закон про оцінку передбачає обов'язкове підвищення кваліфікації оцінювачем, яка на сьогодні полягає у прослуховуванні оцінювачем лекцій за напрямками оцінки майна, зазначеними у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача, та взятті участі оцінювачем у засіданні у формі круглого столу, на якому розглядаються актуальні питання у сфері оцінки майна.

Слід відмітити, що зазначена процедура підвищення кваліфікації не може забезпечити вирішення проблеми зниження якості оціночних послуг, оскільки така проблема полягає у відсутності професійного досвіду оцінювача у сфері оцінки майна, відповідальності оцінювача та індивідуального бажання удосконалювати свої знання та навички.

Зазначена проблема може бути вирішена шляхом часткового «перезавантаження» процедури отримання кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та процедури підвищення кваліфікації оцінювача. Так, Проект вводить відповідні категорії, а саме: «оцінювач» – категорія присвоюватиметься оцінювачам після здачі кваліфікаційного іспиту; «провідний оцінювач» та «оцінювач вищої категорії» – категорії присвоюватимуться залежно від досвіду роботи після підтвердження кваліфікації оцінювача. Слід відмітити, що підтвердження кваліфікації не є окремою процедурою, яка відбуватиметься паралельно із процедурою підвищення кваліфікації. Підтвердження кваліфікації здійснюватиметься під час проходження оцінювачем програми підвищення кваліфікації та відбуватиметься з періодичністю шість років з дня отримання кваліфікаційного свідоцтва або отримання посвідчення про підвищення кваліфікації. Рішення про підтвердження кваліфікації прийматиметься Екзаменаційною комісією за результатами розгляду представлених

оцінювачем матеріалів, які підтверджують діяльність оцінювача за відповідною спеціалізацією.

Закон про оцінку, крім державного регулювання оціночної діяльності, передбачає громадське регулювання, що забезпечується саморегульованими організаціями оцінювачів – всеукраїнськими громадськими організаціями фізичних осіб, які визнані оцінювачами. Так, відповідно до Порядку отримання статусу саморегульованої організації оцінювачів, затвердженого Кабінетом Міністрів України, громадська організація повинна налічувати не менше 250 оцінювачів у їх складі. Слід зазначити, що на момент опублікування 07.09.2001 чинної редакції Закону про оцінку у реєстрі оцінювачів обліковувалось 5222 оцінювачі. На сьогодні кількість оцінювачів збільшилась більше як у 2 рази і налічує 12842 особи. У зв'язку із збільшенням кількості оцінювачів у 2 рази необхідним є збільшення у 2 рази і кількості оцінювачів, які повинні входити до складу саморегульованих організацій, тобто до 500 оцінювачів.

Також необхідним є запровадження обмежень щодо провадження діяльності у сфері оцінки майна суб'єктами господарювання, що мають у своєму штаті осіб, які мають громадянство держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, або є особами, стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства.

Слід відмітити, що відповідно до Закону про оцінку Фонд у встановленому порядку видає суб'єктам господарювання сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, який надає таким суб'єктам право на здійснення оціночної діяльності. Законом про оцінку встановлюється плата за такий дозвільний документ у розмірі 51 грн, тобто три неоподатковані мінімуми доходу громадян. Зазначений розмір був встановлений з дати прийняття Закону про оцінку, а саме з 12.07.2001, та до сьогодні не переглядався. Проект передбачає збільшення розміру сплати за сертифікат суб'єкта оціночної діяльності до 1700 грн.

З огляду на зазначене, з метою вирішення зазначених проблемних питань у сфері оціночної діяльності Фондом розроблено проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» і Закону України «Про Фонд державного майна України» щодо питань оціночної діяльності» (далі – Проект).

3. Суть проекту акта

Проект передбачає внесення змін до Закону про оцінку, яким регулюються питання оцінки майна та професійної оціночної діяльності, та до частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», яка визначає повноваження Фонду, у тому числі, у сфері оцінки майна.

Зазначена мета досягається шляхом внесення змін до Закону про оцінку та Закону «Про Фонд державного майна України», що полягають у:

приведенні положень Закону про оцінку у відповідність до Закону

України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році»;

доповненні положеннями, що наділяють Фонд повноваженнями щодо ведення єдиної бази даних звітів про оцінку та здійснення від держави повноважень власника, держателя та адміністратора такої бази;

запровадженні обмежень щодо провадження діяльності у сфері оцінки майна суб'єктами господарювання, що мають у своєму штаті осіб, які мають громадянство держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, або є особами, стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства;

доповненні положеннями, що передбачають обов'язковість реєстрації звіту про оцінку нерухомого майна, складеного суб'єктом оціночної діяльності для цілей оподаткування, в єдиній базі даних звітів про оцінку;

запровадженні заходів щодо підвищення якості послуг, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, шляхом проходження оцінювачем процедури підтвердження своєї кваліфікації та присвоєння відповідних категорій;

обов'язковості зберігання у архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку майна та надання таких звітів про оцінку Фонду з метою їх рецензування;

збільшенні у два рази кількості оцінювачів, які повинні входити до складу громадських організацій – саморегулювальних організацій оцінювачів;

збільшенні надходжень до Державного бюджету України від збільшення плати за отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності;

встановленні строку дії сертифіката оціночної діяльності як безстрокового.

4. Правові аспекти

Нормативно-правова база, що стосується питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, включає: 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», національні стандарти оцінки.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація положень Проекту не потребує матеріальних витрат із Державного бюджету України.

6. Прогноз впливу

Дія Проекту поширюється на державу, громадян та суб'єктів оціночної діяльності.

Прийняття змін, передбачених Проектом, забезпечить підвищення якості послуг з оцінки майна, що надаються суб'єктами оціночної діяльності;

сприятиме підвищенню рівня фахової підготовки оцінювачів та забезпечить належне функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку.

7. Позиція заінтересованих сторін

Проект не зачіпає інтересів соціальних партнерів. У разі надходження зауважень та пропозицій до Проекту під час його оприлюднення від всеукраїнських громадських організацій, що об'єднують фізичних осіб, які мають кваліфікацію оцінювача та визнані Фондом як саморегулювні організації оцінювачів, інших соціальних партнерів такі пропозиції та зауваження будуть розглянуті та взяті до уваги Фондом.

8. Громадське обговорення

Проект відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996, потребує проведення консультацій з громадськістю. З цією метою Проект включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2018 рік, що затверджений наказом Фонду від 04.01.2018 № 8.

Проект разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу розміщений на офіційному сайті Фонду для одержання зауважень і пропозицій.

Таким чином, головний розробник Проекту вжив максимально вичерпних заходів для оприлюднення зазначеного Проекту з метою забезпечення широкого громадського обговорення його положень не тільки професіоналами у сфері оцінки майна, а також усіма бажаючими взяти участь у його обговоренні членами суспільства.

9. Позиція заінтересованих органів

Відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Проект потребує погодження з Державною регуляторною службою України.

З метою з'ясування позиції заінтересованих органів відповідно до порядку, встановленого Регламентом Кабінету Міністрів України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, Проект потребує погодження з Міністерством економічного розвитку і торгівлі, Міністерством фінансів, Міністерством з питань тимчасово окупованих територій та внутрішньо переміщених осіб.

10. Правова експертиза

Відповідно до глави 4 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, Проект підлягає проведенню правової експертизи. Після узгоджувальних процедур із заінтересованими органами Проект буде направлено до Міністерства юстиції України з метою проведення правової експертизи Проекту.

11. Запобігання дискримінації

У Проекті відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

12. Запобігання корупції

У Проекті відсутні правила та процедури, що відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

13. Прогноз результатів

Прийняття змін, передбачених Проектом, забезпечить підвищення якості послуг з оцінки майна, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, сприятиме підвищенню рівня фахової підготовки оцінювачів, забезпечить належне функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку та належне виконання Фондом своїх повноважень щодо регулювання оціночної діяльності.

Ефективність реалізації Проекту буде оцінюватися за такими показниками:

кількість звернень суб'єктів оціночної діяльності з метою надання доступу до єдиної бази даних звітів про оцінку;

кількість суб'єктів оціночної діяльності, яким надано доступ до єдиної бази даних звітів про оцінку;

кількість звітів про оцінку, що надійшли до Фонду з метою рецензування;

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;

кількість сертифікатів, виданих суб'єктам оціночної діяльності.

В. о. Голови Фонду

В. Трубаров

« ____ » _____ 2018 р.