

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України
від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358 »

1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Законодавством України передбачені випадки справляння податків і зборів у разі здійснення певних правочинів за участі фізичних осіб, пов'язаних з нерухомим, рухомим майном. Зокрема статтями 172 – 174 Податкового кодексу України, пунктом 6 статті 2 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито» встановлені випадки застосування як бази оподаткування ціни предмету відповідних правочинів або їх вартості (оціночної вартості) відповідного нерухомого та рухомого майна у разі якщо його ціна менша за вартість, (далі – об'єкти оцінки). При цьому згідно з частиною п'ятою статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України не зазначено вид вартості майна, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

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 базою оцінки для визначення оціночної вартості для передбачених Податковим кодексом України цілей є ринкова вартість об'єкта оцінки, що розрахована суб'єктами оціночної діяльності, які визнані такими Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», або суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, що визнані такими Законом України «Про оцінку земель». Оцінка об'єктів оцінки проводиться з дотриманням вимог національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна, що належать до методичного регулювання оцінки. 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 (далі – єдина база), ведення якої забезпечує Фонд державного майна України (далі – Фонд).

Сьогодні в межах визначених Постановою повноважень Фонд забезпечив надання безперешкодного та безоплатного доступу для внесення інформації із звітів про оцінку, виконаних для цілей оподаткування, до єдиної бази майже 3 тисячам суб'єктів оціночної діяльності, а також користувачам результатами оцінки (понад 7 тисячам нотаріусів; сервісним центрам Міністерства внутрішніх справ України; правоохоронним органам за запитами та ухвалами судових органів та ін.). Так тільки за січень – березень 2017 року внесення інформації із звітів про оцінку майна для цілей оподаткування здійснили понад 1850 суб'єктів оціночної діяльності. Щоденно до єдиної бази за інформацією звертається від 600 до 1980 нотаріусів. Фонд на своєму офіційному сайті www.spfu.gov.ua постійно забезпечує оприлюднення інформації з єдиної бази, інформуючи при цьому суспільство про суб'єктів оціночної діяльності, які щоденно вносять інформацію із звітів про оцінку, кількість звітів про оцінку, відомостей із звітів про оцінку, що належить до інформації з відкритим доступом. Отже, реалізація Постанови в її діючій редакції забезпечила повну

демонополізацію ринку оціночних послуг для цілей оподаткування.

Станом на кінець березня 2017 року в єдиній базі налічувалось понад 1,6 млн. звітів про оцінку, при чому в 2016 році вона поповнилася інформацією з майже 640 тисяч звітів про оцінку.

За структурою єдина база складається із звітів про оцінку таких об'єктів:

Тип об'єкта оцінки	Частка звітів про оцінку в загальній кількості звітів, відсотків
Житлові об'єкти (квартири, кімнати, житлові будинки тощо)	62,0
Промислові об'єкти	3,6
Торговельні об'єкти	1,3
Адміністративні об'єкти	1,2
Земельні ділянки	30,0
Колісні транспортні засоби	1,5
Інші рухомі речі та майнові права	0,4

Згідно з наданими законодавством повноваженнями Фонд забезпечує належний розгляд скарг та звернень правоохоронних органів щодо неналежної практичної діяльності з оцінки суб'єктів оціночної діяльності для цілей оподаткування у разі надходження до Фонду відповідних звітів про оцінку та відповідне реагування в порядку, встановленому Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності). Фондом здійснюється моніторинг єдиної бази в різних площинах, зокрема в частині показників оціночної вартості об'єктів оцінки, порівняння їх з ринковими цінами, які містяться в публічних фахових джерелах щодо рівня цін та стану відповідних регіональних ринків, зокрема ринку нерухомості.

Останнім часом до Фонду звертаються органи місцевого самоврядування, громадські організації оцінювачів, нотаріусів, фахівці ринків оцінки та нерухомості із скаргами на чисельні факти маніпулювання результатами оцінки, шахрайські дії окремих посередників щодо начебто вирішення питання проведення заниженої оцінки (з наведенням прикладів оприлюднення в Інтернеті, інших засобах масової інформації відповідних об'яв). Як показали підсумки моніторингу за 2016 рік, проведеного Фондом у розрізі житлової нерухомості (квартир) по 5-ти великих містах України (Київ, Одеса, Львів, Харків, Дніпро), оціночна вартість певної частки квартир виявилася значно нижчою за ринкові ціни (оціночна вартість квартири не перевищувала 150 тисяч грн). Така проблема загострилася після введення обмежень щодо максимального обсягу готівкових коштів як засобу оплати за придбання нерухомого і рухомого майна. Це свідчить про ймовірне заниження оціночної вартості житлової нерухомості з метою зменшення бази оподаткування, що в свою чергу призводить до зменшення надходжень до державного бюджету України та неналежне виконання суб'єктами оціночної діяльності вимог законодавства у сфері оцінки майна.

Фондом на своєму сайті оприлюднено переліки суб'єктів оціночної діяльності та кількості виконаних ними оцінок з величиною оціночної вартості квартири до 150 тисяч грн, до яких у Фонду існують застереження стосовно їх об'єктивності і достовірності. Така публічна позиція Фонду певною мірою позитивно впливає на ситуацію. На підставі проведеного моніторингу Фондом вживаються заходи для одержання необхідних документів з оцінки для аналізу та за його результатами – відповідного реагування згідно із законодавством.

Тісна співпраця Фонду з цього питання з правоохоронними органами, саморегульованими організаціями оцінювачів, Нотаріальною палатою України, їх підтримка позиції Фонду вказує на гостру необхідність удосконалення процедури оцінки майна для цілей оподаткування, передбаченої Постановою, з метою викорінення економічного підґрунтя для шахрайства і маніпуляцій, що сьогодні зустрічаються під час визначення оціночної вартості, та створення прозорих та суспільно ефективних важелів проведення достовірності і об'єктивності оцінки для цілей оподаткування, результати якої відображаються в єдиній базі.

З огляду на забезпечення передбаченої законами єдності нормативно-правового регулювання у випадках, встановлених законодавством, коли фізичні особи здійснюють відповідні дії, укладаючи правочини з належним їм нерухомим та рухомим майном, запропонованим проектом Змін до Постанови чітко регулюються вимоги до виду вартості, що визначається як база оподаткування відповідними податками та зборами, що сплачуються фізичними особами, та забезпечуються організаційні засади її моніторингу ринковим цінам.

Досвід роботи Фонду у визначених Постановою повноваженнях тільки в частині надання безперешкодного доступу суб'єктам оціночної діяльності до єдиної бази доводить необхідність зміни процедури в частині запровадженні дієвих заходів впливу та прозорого контролю за діяльністю суб'єктів оціночної діяльності, що здійснюють оцінку для цілей оподаткування, підвищення якості оціночних послуг, стимулювання суб'єктів оціночної діяльності відображати в звітах про оцінку майна, що складаються для цілей оподаткування, реальну ринкову вартість об'єктів оцінки.

Проектом Змін до Постанови пропонується запровадити проведення моніторингу достовірності даних про оціночну вартість об'єктів оцінки, що самостійно вносяться суб'єктом оціночної діяльності до єдиної бази, яку веде Фонд, та визначення критеріїв для виявлення даних єдиної бази, достовірність яких викликає сумнів. Зокрема, до таких критеріїв пропонується віднести:

публічно оприлюднювані показники нижньої межі діапазону ринкових цін для типових об'єктів нерухомого і рухомого майна з огляду на їх регіональні, фізичні та споживчі відмінності;

надходження скарги на діяльність суб'єкта оціночної діяльності від заінтересованих осіб (зокрема, замовників, користувачів оцінки, правоохоронних органів).

Такі показники ґрунтуються на опрацюванні публічних аналітичних даних відомих вітчизняних агенцій та фахових дослідженнях відповідних регіональних ринків нерухомості, які регулярно оприлюднюються в мережі Інтернет та інших засобах масової інформації, і пропонується як критерій достовірності даних оцінки в результаті моніторингу. Розмір нижньої межі діапазону ринкових цін для типових об'єктів нерухомого і рухомого майна, що передбачається проектом Змін до Постанови, запропонований представниками саморегульованих організацій оцінювачів за результатами громадського обговорення зазначеного проекту акта Кабінету Міністрів України та погоджений на нараді з обговорення проекту Змін до Постанови, яка відбулась 20.02.2017 за участі представників саморегульованих організацій оцінювачів;

З цією метою Змінами до Постанови передбачено:

чіткі обов'язки суб'єкта оціночної діяльності з метою належного реагування на скарги фізичних і юридичних осіб, забезпечення прозорості у професійній діяльності та функціонування системи внутрішнього контролю за якістю його оціночних послуг

громадянам;

систематичне проведення Фондом разом із саморегульвними організаціями оцінювачів аналізу інформації від учасників ринку оцінки, що полягає в моніторингу процесів ціноутворення на об'єкти оцінки;

запровадження прозорої процедури розгляду Фондом скарг, якою передбачено інформування скаржників, суб'єктів оціночної діяльності щодо суті скарги і порядку її розгляду (здійснення запитів до суб'єктів оціночної діяльності стосовно надання сумнівних щодо якості і об'єктивності звітів про оцінку за вищезгаданим ціновим критерієм та у разі виявлення шляхом рецензування заниження такими суб'єктами оціночної вартості об'єктів оцінки припинення доступу до єдиної бази, а також передачі матеріалів до відповідних уповноважених органів для подальшого реагування згідно із законодавством). При цьому на підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки суб'єкт оціночної діяльності на запит Фонду може надіслати відповідні документи разом із рецензією на звіт про оцінку, складеною за результатами рецензування, проведеного за власною ініціативою такого суб'єкта особами, визнаними рецензентами відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». У разі відсутності підстав для позбавлення оцінювача кваліфікаційного документа оцінювача, для анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, передбачених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні», такі оцінювачі, суб'єкти продовжують провадити практичну діяльність з оцінки майна в інших сферах, за винятком для цілей оподаткування (у разі підтвердження фактів надання неякісних послуг з оцінки у зазначеній сфері і як наслідок – припинення доступу до єдиної бази). Наразі, доступ може бути припинено виключно з підстав анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності і поновлено у двотижневий строк при поновленні сертифіката (строк, протягом якого згідно із статтею 19 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» видається за декларативним по суті механізмом новий сертифікат).

Слід звернути увагу, що заходи із дослідження додержання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення оціночної вартості об'єктів оцінки, запропоновані у проекті Змін до Постанови, Фонд здійснює в межах повноважень, наданих йому абзацом тринадцятим пункту 5 частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статтею 23 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Зазначені заходи не передбачають планових, позапланових перевірок, ревізій, оглядів, обстежень тощо, визначених Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», та здійснюються Фондом на засадах пруденційного регулювання. Проектом Змін до Постанови передбачається усунення суперечностей між наданими законами України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про Фонд державного майна України» повноваженнями Фонду з державного регулювання оціночної діяльності в Україні та обсягом повноважень Фонду, наданих Постановою в чинній редакції. Таким станом справ в правовому полі сьогодні користуються певні недобросовісні суб'єкти оціночної діяльності та оцінювачі, надаючи неякісні послуги з оцінки, що сприяє формуванню суспільством загалом негативної думки про роботу оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності.

За приблизними розрахунками Фонду впровадження запропонованих проектом

Змін у Постанову забезпечить додаткові надходження від податків та зборів в обсягах понад 3 млрд. грн щорічно.

Слід зазначити, що запропонований проектом Змін до Постанови метод регулювання наявних проблем підтримується оціночною спільнотою, нотаріусами та спеціалістами у сфері оподаткування (копії листів додаються).

З огляду на зазначене, з метою підвищення якості послуг із оцінки і запровадження законодавчих важелів, що стимулюватимуть прозорість і якість в питаннях визначення вартості об'єктів оцінки у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», зменшення соціальної напруги і незадоволення якістю отриманих послуг замовників оцінки чи інших заінтересованих в її результатах осіб, Фонд розробив проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 і від 21 серпня 2014 р. № 358 » (далі – Проект), яким передбачається внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та Національного стандарту № 1 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440.

2. Мета і шляхи її досягнення

Проект надасть змогу підвищити якість послуг з оцінки у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», зокрема шляхом проведення Фондом моніторингу процесів ціноутворення на об'єкти оцінки, що стимулюватиме суб'єктів оціночної діяльності відображати в звітах про оцінку майна, що складені для цілей оподаткування, реальні вартості об'єктів оцінки.

Досягнення мети можливе шляхом:

удосконалення моніторингу процесів ціноутворення на типові об'єкти нерухомого і рухомого майна з огляду на регіональні, фізичні та споживчі відмінності шляхом запровадження чіткого порядку проведення такої роботи;

встановлення порядку вжиття Фондом заходів з дослідження дотримання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення вартості (у тому числі оціночної вартості) майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито»;

встановлення норм щодо проведення рецензування звітів про оцінку, що складаються для цілей оподаткування;

встановлення строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного у випадках, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито»;

запровадження заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів, щодо яких встановлено факт порушення законодавства під час практичної діяльності

з оцінки для цілей оподаткування, передбачених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

3. Правові аспекти

Нормативно-правова база, що стосується питань оцінки майна для цілей оподаткування, включає: Податковий кодекс України, Земельний кодекс України, закони України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», «Про Фонд державного майна України», Декрет Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», постанову Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та національні стандарти оцінки, що затверджені Кабінетом Міністрів України.

Проект передбачає внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» та Національного стандарту № 1 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, і не потребує додаткового внесення змін до інших чинних актів Кабінету Міністрів України, визнання актів такими, що втратили чинність, або розроблення нових правових актів.

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Проекту не потребує додаткових матеріальних витрат.

5. Позиція заінтересованих органів

Відповідно до порядку, встановленого Регламентом Кабінету Міністрів України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950 (далі – Регламент), після оприлюднення Проекту на офіційному веб-сайті Фонду зазначений проект акта направлений для погодження таким заінтересованим органам: Міністерству економічного розвитку і торгівлі, Міністерству фінансів, Державній регуляторній службі, Державній фіскальній службі, Міністерству аграрної політики та продовольства, Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру, Пенсійному фонду, Антимонопольному комітету.

На сьогодні до Фонду надійшов лист Антимонопольного комітету про погодження Проекту без зауважень.

Відповідно до § 44 Регламенту після погодження Проекту заінтересованими державними органами виконавчої влади він буде поданий Міністерству юстиції для проведення правової експертизи.

6. Регіональний аспект

Проект сприятиме розвитку адміністративно-територіальних одиниць України шляхом збільшення надходжень до місцевих бюджетів. Проект не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, не зачіпає права та інтереси

територіальних громад.

6¹. Запобігання дискримінації

У Проекті відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

7. Запобігання корупції

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

8. Громадське обговорення

Відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996, Проект потребує проведення консультацій з громадськістю. З цією метою Проект включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю.

Проект разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу розміщений на офіційному сайті Фонду для одержання зауважень і пропозицій. Крім того, розробником проведені наради із представниками саморегульованих організацій оцінювачів, Нотаріальної палати України, якими надано пропозиції, що враховані.

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

9. Позиція соціальних партнерів

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

10. Оцінка регуляторного впливу

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

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація Проекту позитивно вплине на ринок праці у сфері оцінки, підвищить якість послуг з оцінки, що надаються оцінювачами на ринку оцінки, що

буде стимулювати оцінювачів до підвищення свого професійного рівня та підвищення кваліфікації.

11. Прогноз результатів

Прийняття Проекту сприятиме підвищенню якості оціночних послуг у випадках визначення вартості, оціночної вартості, передбачених Податковим кодексом України, Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито», забезпечить прозорість процесу ціноутворення на об'єкти оцінки та стимулюватиме суб'єктів оціночної діяльності відображати в звітах про оцінку майна, що складені для цілей оподаткування, реальні вартості об'єктів оцінки, що у свою чергу забезпечить додаткові надходження від сплати податків і зборів в обсязі не менше 3 млрд. грн щорічно.

В. о. Голови Фонду

Д. Парфененко

_____ 20__ р.