

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до Проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»

1. Мета

Проект наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проект) розроблено відповідно до пунктів 172.3 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 № 658), з метою вдосконалення функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), зокрема моніторингу інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності/оцінювачами.

2. Обґрунтування необхідності прийняття Проекту

Пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України визначений порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна фізичними особами, відповідно до якого 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.

Чинною редакцією Порядку № 658 запроваджено роботу Модуля електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), завдяки якому на запит фізичної або юридичної особи безкоштовно формується довідка про оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера, що в свою чергу надає можливість здійснювати правочини з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна. Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Модулем Єдиної бази, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта. Суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) складає звіт про оцінку майна та реєструє його 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 в Єдиній базі. У разі відмови Єдиної бази від реєстрації звіту про оцінку суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) або особа, яка використовує звіт про оцінку, має право звернутися до Фонду із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку.

З метою вдосконалення роботи Єдиної бази Фонд постійно здійснює моніторинг інформації та документів, що містяться в Єдиній базі. За результатами моніторингу виявлено та систематизовано типові порушення суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) Порядку № 658, зокрема: внесення неправдивої, не точної та/або викривленої інформації до Єдиної бази щодо фізичних характеристик об'єкта оцінки та місця його розташування; внесення документів, що не містять ознак звіту про оцінку відповідно до вимог, встановлених Національним стандартом №1, тощо.

У більшості випадків 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 бази оподаткування та мінімізації сплати податку за такі правочини.

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

Проєкт 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 Проєкту 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.

3. Основні положення Проєкту

Запропоновані процедури вдосконалюють систему моніторингу Фондом даних, інформації та документів, які вносяться суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази, шляхом застосування вибіркового рецензування звітів про оцінку та визначення вимог до звітів про оцінку, які вносяться суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Єдиної бази.

Проєкт передбачає посилення відповідальності суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) за порушення ними вимог Порядку № 658, а також визначає порядок прийняття Фондом рішень щодо таких суб'єктів.

4. Правові аспекти

Конституція України, Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закон України «Про оцінку земель», Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, Положення про Кваліфікаційно-дисциплінарну комісію оцінювачів, затверджене наказом Фонду державного майна України від 15 жовтня 2025 року № 1712, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24 жовтня 2025 року за № 1545/44951, Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв, затверджене наказом Фонду державного майна України від 31 жовтня 2011 року № 1585/1, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 листопада 2011 року за № 1351/20089 (із змінами), Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, затверджений наказом Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 796, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 року за № 937/23469 (із змінами), Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 941.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Проекту не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку та не стосується соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю і сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Проект стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та потребує висновку Міністерства цифрової трансформації України.

Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а також згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики» Проект включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2025 рік, затвердженого наказом Фонду від 30.12.2024 № 2889 (зі змінами) (пункт 19).

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб Проект разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу розміщено на офіційному вебсайті Фонду. Таким чином, Фонд вжив вичерпних заходів для оприлюднення Проекту з метою забезпечення широкого громадського обговорення.

7. Оцінка відповідності

Наказ не містить положень, що:
 стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;
 стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;
 містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

Наказ не потребує проведення громадської антикорупційної, громадської антидискримінаційної та громадської гендерно-правової експертизи.

8. Прогноз результатів

Реалізація Проекту сприятиме збільшенню надходжень до Державного бюджету від податків та зборів, пов'язаних із продажем (обміном, даруванням, успадкуванням) нерухомого майна фізичними особами.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Позитивний	Збільшення надходжень до Державного бюджету України шляхом систематизації дій та заходів Фонду, спрямованих на забезпечення контролю за внесенням до Єдиної бази даних, інформації та документів суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами). Такі дії Фонду спрямовані на мінімізацію шахрайських дій окремих суб'єктів в Єдиній базі
Фізичні особи	Позитивний	Організація процедури оформлення правочинів фізичними особами з продажу (обміну, дарування, успадкування) нерухомого майна, з недопущенням порушень законодавства та ризиків, пов'язаних з оскарженням таких правочинів

Голова Фонду

Дмитро НАТАЛУХА

«_____» _____ 2026 року