

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

I. Визначення проблеми

Проект наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проект) 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, межах 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 (с-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	проси.	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.	Г айдара	48	770 937	579 000	24,90
3	вул.	Академіка Заболотного	39	702 489	528 000	24,84
4	вул.	Ільфа 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 Проекту 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.

Проект буде сприяти 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.

Також Проектом передбачено 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.

Індикаторами вирішення проблеми виступає кількість суб'єктів оціночної діяльності та оцінювачів яким зупинено доступ до Єдиної бази.

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 Відсутність регулювання	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 Створення фінансових стимулів (встановлення штрафів)	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

<p>Альтернатива 3</p> <p>Внесення змін до Порядку</p>	<p>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)</p>
---	--

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<p>Альтернатива 1</p> <p>Відсутність регулювання</p>	<p>Не передбачаються</p>	<p>Не передбачаються</p>
<p>Альтернатива 2</p> <p>Створення фінансових стимулів (встановлення штрафів)</p>	<p>Поповнення Державного бюджету України</p>	<p>Не передбачаються</p>
<p>Альтернатива 3</p> <p>Внесення змін до Порядку</p>	<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</p>	<p>Не передбачаються</p>

	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	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Відсутність регулювання	Не передбачаються	Не передбачаються
Альтернатива 2 Створення фінансових стимулів (встановлення штрафів)	Не передбачаються	Збільшення суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) фінансового навантаження на громадян з метою забезпечення дохідності власного бізнесу Включення потенційних витрат (сплати штрафних санкцій) у вартість послуг з оцінки майна
Альтернатива 3 Внесення змін до Порядку	Забезпечення споживчого вибору щодо якісного надавача послуг з оцінки майна. Захист фізичних осіб – власників майна, як споживачів послуг з оцінки	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду

	майна шляхом зменшення ризиків стосовно оскаржень правочинів щодо розпорядження своїм майном в фінансовій частині, а також щодо ухилення від сплати податків	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	x	x	1082	1276	2358
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	x	x	45,88	54,12	x

Примітка: За даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (станом на 01.01.2025), який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та згідно із Законом України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Відсутність регулювання	Не передбачаються	Не передбачаються
Альтернатива 2 Створення фінансових стимулів (встановлення штрафів)	Не передбачається	Додаткові витрати (сплата штрафних санкцій) Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду
Альтернатива 3 Внесення змін до Порядку	Підвищення конкурентоспроможності та економічного розвитку сумлінних суб'єктів	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень

	оціночної діяльності (оцінювачів). сплати податків	нормативно-правового акта Фонду
--	--	---------------------------------

Під час проведення оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва окремо кількісно визначити витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта (згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта).

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1 Відсутність регулювання	Не передбачаються
Альтернатива 2 Створення фінансових стимулів (встановлення штрафів)	169 776,00 Примітка: Сплата штрафних санкцій (розміри штрафів за порушення окремих положень Порядку не визначались)
Альтернатива 3 Внесення змін до Порядку	169 776,00

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

Відсутність регулювання		(проблема продовжить існувати)
Альтернатива 2 Створення фінансових стимулів (встановлення штрафів)	2	ціль прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними)
Альтернатива 3 Внесення змін до Порядку	3	ціль 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 Внесення змін до Порядку	Забезпечення оперативної реалізації 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	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду – 169 776,00 грн	ціль прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою, суттєво обмежаться можливості недобросовісних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів)

	та місця його розташування		
Альтернатива 2 Створення фінансових стимулів (встановлення штрафів)	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, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта Фонду – 169 776,00 грн	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
Альтернатива 1 Відсутність регулювання	не передбачаються	не передбачаються	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 Внесення змін до Порядку	цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою, суттєво обмежаться можливості недобросовістних суб'єктів	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується

	оціночної діяльності (оцінювачів)	
Альтернатива 2 Створення фінансових стимулів (встановлення штрафів)	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	x
Альтернатива 1 Відсутність регулювання	цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою, суттєво обмежаться можливості недобросовістних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів)	x

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

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття Проекту, що забезпечить вдосконалення системи моніторингу Фондом інформації, яка вноситься до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами), відповідного реагування 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.

Проект буде сприяти 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 фізичних характеристик такого об'єкта та місця його розташування, що у свою чергу збільшить надходження податків та зборів до доходів Державного бюджету України та відповідних фондів підчас посвідчення правочинів з продажу, обміну, дарування об'єктів нерухомості.

Також Проектом передбачено впорядкування заходів впливу Фондом на суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) в питаннях зупинення/відновлення доступу до Єдиної бази суб'єктам оціночної діяльності та оцінювачам, шляхом

доповнення Порядку новим розділом в якому визначена процедура та підстави для прийняття Фондом відповідних рішень до суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів).

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження Проекту:

- дії органів виконавчої влади – забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України;

- фізичним особам – власникам нерухомого майна, суб'єктам оціночної діяльності, оцінювачам, нотаріусам – ознайомлення з положеннями регуляторного акту.

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 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.

Розробником здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва) у зв'язку з чим, додаток 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта не розроблявся.

ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

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

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено Фондом у період з “ ” січня 2025 р. по “ ” лютого 2025 р.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Електронні консультації з громадськістю (https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/docs-list/civil-consultations-electronic.html)	Не визначено	Пропозиції та зауваження відсутні

Регулювання стосується всіх суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), 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.

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 2358 (одиниць), у тому числі малого підприємництва 1082 (одиниць) та мікропідприємництва 1276 (одиниць);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 45,88 (відсотків).

Примітка: За даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та згідно із Законом України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України, станом на 01.01.2025

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

“Прямі” витрати суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання не передбачаються.

Адміністративні процедури суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування не передбачаються.

Додаткові бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва не передбачаються.

Утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу) не передбачаються.

Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не передбачаються.

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	<p>Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання</p> <p><i>Формула:</i> витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм</p>	<p>ознайомлення з наказом Фонду, – 30 хв, що становить 24,00 грн (48,00 *30)/60)</p>	<p>витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)</p>	24 грн
10	<p>Процедури організації виконання вимог регулювання</p> <p><i>Формула:</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</p>	<p>опанування положень наказу становить 48,00 грн (39,26 *60)/60)</p>	<p>витрати відсутні (опанування здійснюється одноразово)</p>	48 грн
11	<p>Процедури офіційного звітування</p> <p><i>Формула:</i> витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місяця 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)</p>	Не передбачені	Не передбачені	Не передбачені

	+ 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			
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок Формула: 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	Не передбачені	Не передбачені	Не передбачені
13	Інші процедури (уточнити)	Не передбачені	Не передбачені	Не передбачені
14	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	72 грн		72 грн
15	Кількість суб'єктів малого підприємства, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2358	x	x
16	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємства, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)	72*2358= 169 776 грн	x	169 776 грн

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 Проект.

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);

кількість суб'єктів оціночної діяльності яким зупинено доступ до Єдиної бази даних звітів про оцінку;

кількість оцінювачів яким зупинено доступ до Єдиної бази даних звітів про оцінку;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта - середній.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду в січні 2025 року;

розмір коштів і час, що витратиметься суб'єктами господарювання на виконання вимог регуляторного акта – 169 776,00 грн.;

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів, пов'язаних з виконанням акта – не передбачається.

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

Відповідно до законодавства Фонд здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проекту 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.

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

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

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

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

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).

В. о. Голови Фонду

Іванна СМАЧИЛО