

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»

1. Обґрунтування необхідності прийняття нормативного акта

Із набранням чинності Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» (07 грудня 2017 року № 2245-VIII), згідно з яким до статті 172 Податкового кодексу України (далі - ПКУ) внесені суттєві зміни щодо забезпечення визначення оціночної вартості майна для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) майна (крім випадків успадкування та дарування майна).

Відповідно до статті 172 ПКУ дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону (суб'єкт оціночної діяльності), та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку (далі - Єдина база).

Згідно з вимогами статті 657 Цивільного Кодексу України договір купівлі-продажу нерухомого майна укладається в письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню. У випадках, визначених статтею 172 ПКУ нотаріус посвідчує правочин, що передбачає будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості й об'єкти незавершеного будівництва, крім їх успадкування та дарування, за наявності документа про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб, обчисленого із ціни, зазначеної в правочині, але не нижче вартості такого нерухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності та перевіряє реєстрацію такого звіту в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального номера.

На сьогоднішній день механізм збирання, обліку, накопичення, оброблення, захисту та надання інформації про нерухоме, рухоме майно та майнові права для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів визначаються відповідно до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства», затвердженого наказом Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 795, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 року за № 936/23468 (зі змінами).

Відповідно до змін внесених до статті 172 ПКУ, та які набули чинності 01 січня 2018 року для здійснення оцінки майна з метою оподаткування суб'єкт оціночної діяльності повинен скласти звіт про оцінку майна та через авторизований Фондом автоматизований електронний майданчик, який має комплексну систему захисту інформації та сервіс автоматичного обміну інформацією, внести інформацію з нього до Єдиної бази, шляхом використання електронного цифрового підпису.

Враховуючи нові положення статті 172 ПКУ Єдина база повинна містити базу даних та модуль електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна. Під час реєстрації звіту про оцінку Єдина база здійснює моніторинг інформації зі звіту про оцінку, внесеної суб'єктом оціночної діяльності (без попередньої ідентифікації суб'єкта оціночної діяльності) на предмет відсутності

порушень при його складанні, зокрема його повноти та відповідності визначеної оцінювачем оціночної вартості об'єкта оцінки, перевірку якого забезпечує модуль електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна.

Модуль Єдиної бази забезпечує електронне визначення оціночної вартості об'єктів оцінки шляхом обробки інформації про ціни продажу (ціни пропозиції) на ринку подібного майна, отриманої з відкритих джерел, зокрема з мережі Інтернет, та інформації про оціночну вартість об'єктів оцінки, наявну в Єдиній базі, формування середньоринкової ціни подібного до об'єкта оцінки майна (далі – індикатор) та встановлення діапазону цін від величини індикатора. Середньоринкова ціна подібного до об'єкта оцінки майна – це ціна еквівалентна імовірній ціні, за яку може здійснитись купівля-продаж подібного до об'єкта оцінки майна з відповідним строком експлуатації на встановлену дату оцінки.

За результатами моніторингу звіт про оцінку реєструється в Єдиній базі шляхом присвоєння пошукового пароля пошуку та унікального номера звіту про оцінку майна. Звіт про оцінку, не зареєстрований в Єдиній базі, без присвоєного унікального номера є недійсним. Єдина база автоматично відмовляє у реєстрації такого звіту про оцінку у разі виявлення недоліків та/або порушень при оформленні інформації зі звіту про оцінку, а також невідповідності оціночної вартості об'єкта оцінки діапазону цін від величини індикатора.

Врегулювання питання, що направлене на забезпечення приведення нормативно-правових актів 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» (07 грудня 2017 року № 2245-VIII), є прийняття нормативно-правового акта, який визначить механізм взаємодії Єдиної бази з авторизованими електронними майданчиками та забезпечить електронне визначення оціночної вартості.

З огляду на зазначене та враховуючи вищезазначені зміни до статті 172 ПКУ, Фонд розробив проект наказу «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Наказ).

2. Мета і шляхи її досягнення

Наказ Фонду надасть змогу підвищити якість послуг з оцінки у випадках, передбачених ПКУ, зокрема шляхом забезпечення Фондом контролю за дотриманням суб'єктами оціночної діяльності вимог нормативно-правових актів під час виконання звітів про оцінку, що стимулюватиме суб'єктів оціночної діяльності відображати в звітах про оцінку відповідну оціночну вартість майна, майнових прав ринковим цінам.

Досягнення мети можливе шляхом:

встановлення порядку вжиття Фондом заходів з дослідження дотримання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення оціночної вартості майна у випадках, передбачених ПКУ;

встановлення норм щодо проведення рецензування звітів про оцінку, що складаються суб'єктами оціночної діяльності;

встановлення строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного у випадках, передбачених ПКУ;

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, закони України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про Фонд державного майна України», постанову Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна».

Реалізація Наказу не потребує внесення змін до чинних нормативно-правових актів або розроблення нових нормативно-правових актів та передбачає визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 795 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 року за № 936/23468 (зі змінами).

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Наказу Фонду потребує додаткових матеріальних витрат з Державного бюджету на функціонування Єдиної бази. Зведені фінансово-економічні розрахунки до Наказу додаються.

5. Позиція заінтересованих органів

Відповідно до Плану організації підготовки проектів актів, необхідних для забезпечення реалізації Закону України від 07 грудня 2017 року № 2245-VII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році», ухваленому на засіданні Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2018 року (протокол № 1), Наказ буде направлено для погодження таким заінтересованим органам: Міністерству фінансів України, Державній фіскальній службі України. Також Наказ буде направлено до Державної регуляторної служби та Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 12 квітня 2005 року № 34/5 «Про вдосконалення порядку державної реєстрації нормативно-правових актів у Міністерстві юстиції України та скасування рішення про державну реєстрацію нормативно-правових актів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12 квітня 2005 року за № 381/10661, після погодження Наказу

заінтересованими державними органами виконавчої влади його буде направлено до Міністерства юстиції України для забезпечення державної реєстрації.

6. Регіональний аспект

Наказ Фонду не стосується розвитку адміністративно-територіальних одиниць України і не впливає на їх регіональний розвиток. Наказ не стосується функціонування місцевого самоврядування, не зачіпає прав та інтересів територіальних громад.

6¹. Запобігання дискримінації

У Наказі відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

7. Запобігання корупції

У Наказі 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 листопада 2010 року № 996, Наказ потребував проведення консультацій з громадськістю. Із цією метою Наказ включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2018 рік, затвердженого наказом Фонду від 04 січня 2018 року №8.

Наказ разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регулятивного впливу був розміщений на офіційному сайті Фонду для одержання зауважень і пропозицій

Таким чином, Фонд як головний розробник Наказу, вжив максимально вичерпних заходів для оприлюднення його з метою забезпечення широкого громадського обговорення його положень не тільки професіоналами у сфері оцінки майна та оціночної діяльності, а також з усіма бажаючими взяти участь у його обговоренні громадянами, суб'єктами господарювання та їх об'єднаннями.

8¹. Розгляд Науковим комітетом Національної ради України з питань розвитку науки і технологій

Наказ не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

9. Позиція соціальних партнерів

Наказ 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 саморегулівні організації оцінювачів, інших соціальних партнерів до Наказу під час його оприлюднення такі пропозиції та зауваження будуть розглянуті та враховані Фондом під час опрацювання остаточної редакції Наказу.

10. Оцінка регуляторного впливу

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

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація Наказу не має впливу на ринок праці (збереження існуючих і створення нових робочих місць, підвищення рівня зайнятості населення тощо) та підвищить якість послуг з оцінки майна.

11. Прогноз результатів

Затвердження порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, який передбачається Наказом, сприятиме підвищенню якості оціночних послуг у випадках визначення вартості, оціночної вартості, передбачених Податковим кодексом України, 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.о. Голови Фонду

В. Трубаров