



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40

E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____ на № _____ від _____ 20__ р.

РІШЕННЯ

про відмову в погодженні проекту регуляторного акта

Державна регуляторна служба України (далі – ДРС) відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон про регуляторну політику) розглянула проект Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – проект Закону), а також документи, що додаються до нього, подані листом Фонду державного майна України від 26.06.2020 № 10-59-12610.

За результатами проведеного аналізу проекту Закону про регуляторну політику та аналізу регуляторного впливу на відповідність вимогам статей 4, 5, 8 і 9 Закону про регуляторну політику, Державна регуляторна служба України

встановила:

проект Закону розроблено з метою удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності.

Однак, проект Закону не може бути погоджений ДРС з огляду на таке.

Наданий розробником Аналіз регуляторного впливу до проекту Закону не відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (далі – Методика).

Згідно з приписами Закону про регуляторну політику та Методики, Аналіз регуляторного впливу (АРВ) – це інформативно-аналітичний документ, який дає систематизовану оцінку регулюванню та містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття відповідного регуляторного акта; аналіз впливу, який справлятиме регуляторний акт на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави; обґрунтування відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики.

Натомість АРВ розробником проекту Закону підготовлений за формально-декларативним принципом, без наявності усієї необхідної інформації,

РІШЕННЯ № 441 від 23.07.2020

Мисько Володимир Іванович



передбаченої Законом про регуляторну політику та Методикою, що в свою чергу не доводить відповідність проекту Закону принципам державної регуляторної політики.

Зокрема, розробником не визначена належним чином проблема, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, не оцінені її важливість та масштаб.

Наприклад, як вбачається з Розділу I АРВ, розробка проекту Закону зумовлена тим, що 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 № 354-IX) *запроваджено новий спрощений спосіб оцінки об'єктів нерухомості через автоматичну її оцінку модулем Фонду державного майна України (далі - Фонд).*

Законом № 354-IX передбачається, що «реєстрація звіту про оцінку майна з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою даних звітів про оцінку (далі - Єдина база) за умови, що визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість об'єкта нерухомості відрізняється не більше, як на 25 відсотків від оціночної вартості, визначеної Єдиною базою. У разі, якщо визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість об'єкта нерухомості відрізняється більше, як на 25 відсотків від оціночної вартості, визначеної Єдиною базою, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації звіту про оцінку». Зазначена норма легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. *Існує реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть оціночну вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.*

Проте, зазначені тези розробника наведені без будь-яких доказових даних у тому числі статистичних та/або інших аналітичних матеріалів.

Відсутність зазначеного не дозволяє адекватно оцінити існування проблем та встановити практичну необхідність зміни чинних процедур, а також суперечить вимогам статті 4 Закону в частині забезпечення дотримання принципу доцільності державної регуляторної політики.

Крім того, запропонований механізм державного регулювання, який передбачається на противагу спрощеного способу оцінки об'єктів нерухомості через автоматичну її оцінку модулем Фонду державного майна України та автоматичної реєстрації звітів про оцінку (ринкова вартість об'єкта нерухомості відрізняється не більше, як на 25 відсотків від оціночної вартості), а саме: *«Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України. У разі виявлення недоліків та/або порушень при складанні звіту про оцінку, зокрема невнесення, внесення неповних даних, у тому числі про об'єкт оцінки, до Єдиної бази, невідповідності визначеної у звіті про оцінку вартості об'єкта нерухомості ринковим цінам, Єдина база автоматично відмовляє в*



реєстрації такого звіту» не є доступним та однозначним для розуміння особами, які повинні впроваджувати або виконувати вимоги цього регуляторного акта, оскільки, як мінімум, не визначені чіткі критерії для присвоєння чи відмови в присвоєнні реєстраційного номера.

Разом з цим звертаємо увагу, що запропоноване **скасування безоплатності** доступу, внесення, перевірка інформації до/з Єдиної бази, формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості та **введення плати** за формування Єдиною базою електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості (у розмірі 2,5 відсотки прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня року, в якому відбувається формування такої довідки) та за внесення в Єдину базу даних звітів про оцінку інформації (у розмірі 5 відсотків прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня року, в якому відбувається реєстрація такого звіту), розробником в АРВ **не обґрунтовано**.

Також, згідно з інформацією розділу II АРВ, цілями державного регулювання, запропонованого проектом Закону, є вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної вартості. При цьому розробником не доведено при визначенні проблеми, що за діючого законодавства існує системність умисного заниження оціночної вартості об'єктів нерухомості.

Також, приймаючи до уваги метод визначення та спосіб аналізу проблеми, фактично є ситуація, за якої у Розділі II АРВ не встановлено чітко визначених цілей державного регулювання, що безпосередньо пов'язані із розв'язанням заявленої проблеми, та які показники заплановано досягнути за результатами прийняття відповідного регуляторного акта.

Так, головним розробником викладено ціль впровадження відповідного регулювання без лаконічно сформованого результату, без застосування вимірювальних якісних, кількісних та часових показників одночасно, а тому необхідність та вагомість прийняття запропонованого проекту Закону не є доведеною.

У розділі III АРВ до проекту Закону не визначено та не оцінено належним чином альтернативні способи досягнення цілей.

Зокрема, пункт 5 Методики вимагає при визначенні та оцінці всіх прийнятних альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання *навести не менш ніж два можливих способи*.

Але у АРВ до проекту Закону наведено лише дві альтернативи — «неприйняття проекту» та «прийняття проекту», що є недостатнім для доведення вибору оптимальності вибраного механізму регулювання, і по суті є лише одною альтернативою. При цьому розгляд лише одного з альтернативних способів розв'язання існуючих проблем в якості неприйняття проекту акта апріорі є недієвим механізмом розв'язання визначених розробником проблем.

Загалом, розробник обмежився формальним описом вигод і витрат держави, суб'єктів господарювання та громадян від застосування обраних альтернатив, характеристика яких не розкриває зміст, характер впливу та



переваги запропонованого проектом Закону механізму державного регулювання.

Насамперед, розробник обмежився виключно текстовим описом вигод і витрат держави, суб'єктів господарювання та громадян від застосування однієї альтернативи, а саме прийняття проекту Закону, при цьому представлений розробником другий альтернативний варіант вирішення визначених ним проблем, а саме «Неприйняття проекту» - взагалі не проаналізований.

Також у відповідному розділі АРВ при виборі альтернативних варіантів не наведено характеристики переваг та недоліків кожного з них, не наведено аргументацію, чому обрано саме той спосіб, який втілено у запропонованому проекті регуляторного акта з причинами відмови від інших, не наведено жодного чисельного показника, який надавав би змогу оцінити альтернативи в грошово-матеріальному або натуральному виразі.

Водночас, розробником під час здійснення розрахунків витрат суб'єктів господарювання, згідно додатками 4 Методики, застосовано недостатню для суб'єктів деталізацію бізнес-процесів та лише частково враховано процеси, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог проекту Закону.

У розділі V АРВ «Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми» розробником не описано механізму дії запропонованого регулювання з урахуванням основних бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації його вимог. При цьому розробником не враховано, що механізм реалізації регуляторного акта має бути безпосередньо пов'язаний із цілями та очікуваними результатами регуляторного акта, тобто яким чином будуть діяти положення проекту Закону та якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

Розділ VIII АРВ «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» заповнено з порушенням вимог пункту 10 Методики, адже розробником не визначені обов'язкові показники результативності регуляторного акта, а саме: розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта; розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта.

При цьому, обов'язкові показники результативності регуляторного акта, відповідно до вимог Методики, повинні бути не описовими, а кількісними та вимірними.

Крім того, розробником не наведено додаткових показників, які безпосередньо характеризує результативність регуляторного акта, та не наведено їх прогнозне значення. Зазначене є порушенням вимог Методики, яка передбачає, що слід визначити не менше ніж три кількісних показники, які безпосередньо характеризують результативність дії регуляторного акта та які підлягають контролю (відстеження результативності).

Звертаємо увагу, що порушення розробником вимог Закону та Методики в частині визначення показників результативності регуляторного акта не дозволить в подальшому належним чином провести відстеження його результативності, як передбачено статтею 10 Закону.



Підсумовуючи вищенаведене, проект Закону порушує основні принципи державної регуляторної політики, визначених статтею 4 Закону про регуляторну політику, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості; вимог статті 5 Закону в частині недопущення прийняття регуляторних актів положення якого викладено у спосіб, який не є доступним та однозначним для розуміння особами, які повинні впроваджувати або виконувати вимоги цього регуляторного акта; вимог статті 8 Закону в частині підготовки АРВ з урахуванням вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами).

Керуючись частиною четвертою статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Державна регуляторна служба України

вирішила:

відмовити в погодженні проекту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку».

**В. о. Голови Державної
регуляторної служби України**



Володимир ЗАГОРОДНІЙ

