



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 03.09.2020 № 10-66-17453.

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

встановила:

проект Закону розроблений 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.

Проект Закону поданий повторно для погодження ДРС, оскільки, за інформацією розробника, є таким, що враховує зауваження, які надані у рішенні ДРС № 441 від 23.07.2020 про відмову в погодженні проекту Закону.

Однак, за результатом розгляду повторно поданого проекту Закону з урахування рішення ДРС № 441 від 23.07.2020 про відмову в погодженні проекту регуляторного акта, ДРС зазначає, що проект Закону продовжує залишатися таким, що не може бути погоджений, беручи до уваги таке.

Згідно з приписами Закону про регуляторну політику та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (далі – Методика) аналіз регуляторного впливу (далі - 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,

РІШЕННЯ № 588 від 02.10.2020

Запоровська Інна Сергіївна



громадян та держави; обґрунтування відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики.

Натомість наданий розробником АРВ не дає змоги обґрунтовано оцінити ефективність запропонованого проектом Закону регулювання, неможливість вирішення існуючої проблеми за допомогою інших альтернативних способів, та зробити висновок щодо забезпечення максимально можливих позитивних результатів від дії цього акта за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

АРВ підготовлений за формально-декларативним принципом, адже не містить підтверджуючих аналітичних даних щодо існування проблеми під час здійснення оцінки об'єктів нерухомості через автоматичну її оцінку модулем Фонду державного майна України, не містить аргументів щодо доцільності та ефективності прийняття проекту Закону у запропонованій редакції, *як наслідок, надана у АРВ інформація не дозволяє перевірити та підтвердити відповідність проекту Закону принципам державної регуляторної політики.*

Так, розробником у розділі I АРВ визначаються проблеми, які потребують державного регулювання, зокрема, такі як:

- *існування ризику* зловживання сторонами правочину спрощеним способом оцінки об'єктів нерухомості, який був введений в дію за результатом прийняття Закону України від 05.12.2019 № 354 «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 – Закону № 354);
- *необхідність компенсації* фінансових витрат з Державного бюджету України на належне функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база);
- *різничитання норм* статті 173 Податкового кодексу України щодо понять «оціночної» та «ринкової» вартостей;
- *врегулювання питань запобігання* внесення недобросовісними суб'єктами оціночної діяльності недостовірної інформації до Єдиної бази тощо.

Зазначені тези розробника наведені без будь-яких доказових даних щодо існування проблеми, у тому числі за допомогою статистичних та/або інших аналітичних матеріалів.

Водночас, за результатом здійсненого ДРС аналізу інформації із супровідних документів, які були додані до карти проекту Закону за номером 2047-Д від 31.10.2019, та який надалі був прийнятий у вигляді чинної редакції Закону № 354, встановлено, що «внесення оцінювачами інформації про оціночні звіти для їх реєстрації в Єдину базу відбувається через авторизовані електронні майданчики (на сьогодні їх 4), які за свої «послуги» стягують з оцінювачів (реєстрація звіту) та нотаріусів (перевірка реєстрації) по 680-1800 грн (в різні періоди) за кожну спробу реєстрації та перевірки реєстрації звіту про оцінку. Станом на 10.10.2019 р. з населення на користь майданчиків було стягнуто більш як 700 млн грн, тобто більше 1 млн грн на день».

Відповідно Закон № 354 був прийнятий з метою спрощення процедури оцінки нерухомих об'єктів шляхом ліквідації корупційної схеми в сфері



реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та припинення здириництва коштів з оцінювачів та нотаріусів на користь приватних структур за користування належної державі Єдиною базою даних звітів про оцінку, а також запровадження нового альтернативного спрощеного способу оцінки об'єктів нерухомості через автоматичну її оцінку модулем Фонду державного майна України.

Натомість розробником при визначені проблеми та доведення необхідності прийняття проекту Закону не встановлені факти та наслідки зловживання механізмом оцінки об'єктів нерухомості, який був введений в дію за результатом прийняття Закону № 354; не визначені підтверджуючі дані щодо сум та правової доцільності компенсації витрат, пов'язаних з окремими питаннями адміністрування Єдиної бази; а також не встановлені факти та наслідки внесення недобросовісними суб'єктами оціночної діяльності недостовірної інформації до Єдиної бази тощо.

Як наслідок, застосований розробником формально-декларативний принцип визначення проблеми та доведення необхідності прийняття проекту Закону - не дозволяє адекватно оцінити існування проблем та встановити практичну необхідність зміни чинних процедур, що суперечить вимогам статті 4 Закону в частині забезпечення дотримання принципу доцільності державної регуляторної політики.

Більше того, з урахуванням виявлених обставин, ДРС акцентує увагу розробника на необхідності дотримання вимог статті 4 Закону про регуляторну політику в частині забезпечення дотримання принципу передбачуваності державної регуляторної політики, тобто послідовності регуляторної діяльності, забезпечення відповідності її цілям державної політики, що дозволяє суб'єктам господарювання здійснювати планування їхньої діяльності.

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.*

Також, доцільність та ефективність запропонованого 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 01 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 обґрунтовані.

У розділі III АРВ до проекту Закону допущенні помилки при здійсненні розрахунків витрат суб'єктів господарювання на виконання вимог проекту Закону після прийняття та набрання чинності:

1. Розробником під час здійснення розрахунків витрат суб'єктів господарювання, згідно з додатком 2 до Методики, застосовані узагальнені назви процедур, які піддалися оцінці, що не дозволяє перевірити врахування та деталізацію усіх бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог проекту Закону (як приклад, «супроводження програмного продукту – Єдиної бази даних звітів про оцінку» не дозволяє конкретизувати, які бізнес-процеси оцінені розробником);

2. Розробник здійснив розрахунок витрат суб'єктів господарювання малого підприємництва не за формою, встановленою додатком 4 до Методики, що є порушенням її вимог, та не дозволяє, зокрема: виміряти вплив регулювання на суб'єктів малого підприємництва; оцінити витрати, які вони понесуть внаслідок провадження регулювання; визначити необхідності вирівнювання питомої вартості навантаження між суб'єктами великого, середнього та малого підприємництва шляхом запровадження компенсаторних механізмів для суб'єктів малого підприємництва;

3. При здійсненні розрахунків витрат за результатом застосування Альтернатив 1 та 2, розробником не зазначені формули здійснених арифметичних дій та не встановлені базові показники, на основі яких здійснювалась оцінка витрат суб'єктів господарювання;

4. Розрахунки витрат суб'єктів господарювання здійснені із застосування показника мінімальної погодинної оплати праці, який визначений статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет України на 2020» на рівні 28,31 грн. Проте з 01.09.2020 року набрав чинності Закон України від 25.08.2020 № 822 «Про внесення змін до Державного бюджету України на 2020 рік», яким встановлена мінімальна заробітна плата з 1 вересня у місячному розмірі на рівні 5000 грн, у погодинному - на рівні 29,2 грн. Відповідно проведені розробником розрахунки не є актуальними.

Таким чином, проведена розробником оцінка впливу регулювання запропонованого проектом Закону на сферу інтересів держави, громадян та суб'єктів господарювання не дозволяє об'єктивно оцінити наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.



Розділ VIII АРВ «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» заповнений з порушенням вимог пункту 10 Методики, адже розробником серед визначеної кількості показників не наведений обов'язковий показник результативності регуляторного акта, такий як розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта. Звертаємо також увагу, що обов'язкові показники результативності регуляторного акта, які визначені вимогами пункту 10 Методики, повинні бути не описовими, а кількісними та вимірювальними з відповідними базовими, аналітичними показниками.

Підсумовуючи вищенаведене, проект Закону порушує основні принципи державної регуляторної політики, визначені статтею 4 Закону про регуляторну політику, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості; вимог статті 5 Закону про регуляторну політику 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 про регуляторну політику 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».

**Т. в. о. Голови Державної
регуляторної служби України**



Олег МІРОШНІЧЕНКО

