



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

від 7 грудня 2018 року № 17

Про необхідність усунення Фондом державного майна України порушень принципів державної регуляторної політики згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

Відповідно до статті 30 Закону України від 11.09.2003 № 1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон № 1160) та на підставі звернень, Державна регуляторна служба України (далі – ДРС) здійснила експертизу наказу Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (далі – Наказ № 658), та встановила.

Свого часу, проект наказу Фонду державного майна України «Про затвердження порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – проект наказу) та аналіз його регуляторного впливу був предметом розгляду ДРС. За результатами розгляду проекту наказу та аналізу його регуляторного впливу на відповідність вимогам статей 4, 5, 8 і 9 Закону № 1160, ДРС прийняла рішення № 214 від 16.05.2018 про погодження проекту регуляторного акта.

Так, в аналізі регуляторного впливу до проекту наказу було задекларовано, що ***цілями** відповідного державного регулювання є встановлення єдиних вимог для застосування суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання під час визначення оціночної вартості майна для передбачених Податковим кодексом України цілей, впровадження механізму розміщення, створення, зберігання, оприлюднення, використання інформації та документів про нерухоме, рухоме майно та майнові права, інформація зі звітів про оцінку яких вноситься до Єдиної бази.*

При цьому, розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва (М-Тест) на виконання вимог відповідного регулювання було здійснено розробником без врахування витрат суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів на отримання послуг авторизованих електронних майданчиків.

Проте, практична реалізація норм Наказу № 658 вказує на викривлену оцінку реального впливу запропонованого регулювання на сферу інтересів суб'єктів господарювання, які безпосередньо підпадають під дію даного регуляторного акта.

Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Порядок), затверджений Наказом № 658, прийнято на виконання вимог статті 172 Податкового кодексу України, а також відповідно до статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України» та статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Порядок визначає механізм ведення Фондом державного майна України єдиної бази даних звітів про оцінку, реєстрації в ній звіту про оцінку майна, складеного 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 Податковим кодексом України, розміщення, використання, зберігання в ній інформації зі звіту про оцінку майна та документів про нерухоме, рухоме майно та майнові права, а також механізм взаємодії єдиної бази даних звітів про оцінку з авторизованими електронними майданчиками.

Пунктом 7 розділу II та пунктом 3 розділу III Порядку, зокрема визначено, що правовідносини нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна, а також суб'єктів оціночної діяльності з отримання послуг авторизованих електронних майданчиків здійснюються відповідно до цивільного та господарського законодавства.

У той же час, за інформацією суб'єктів господарювання, на сьогодні, відповідно до вимог чинного законодавства Фондом державного майна України авторизовано 4 електронні майданчики.

Вищевказані майданчики виконують функції e-mail – передачі інформації та документів від оцінювачів (без попередньої ідентифікації суб'єкта оціночної діяльності) безпосередньо до єдиної бази звітів про оцінку для обробки та перевірки модулем електронного визначення оціночної вартості, внесеної суб'єктом оціночної діяльності, вартості об'єктів оподаткування та автоматизованої ідентифікації суб'єкта оціночної діяльності. Нотаріус, у свою чергу, перевіряє реєстрацію такого звіту в єдиній базі даних звітів про оцінку та наявність присвоєного йому унікального номера.

Разом з цим, суб'єкти відповідних правовідносин у своїх зверненнях зазначають, що за надання своїх послуг авторизованими електронними майданчиками справляється плата з оцінювачів та приватних нотаріусів у розмірі 510 грн за кожну спробу реєстрації звіту та перевірку реєстрації такого звіту.

При цьому, підкреслено, що за офіційною інформацією Фонду державного майна України, станом на 23 жовтня поточного року в Єдиній базі даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, створеної державою з метою боротьби з тінізацією ринку нерухомості, зареєстровані звіти про оцінку 111 302 об'єктів. З них перевірено нотаріусами 63 575 звітів. Перевірка звітів нотаріусами опосередковано свідчить про здійснення правочинів.

Так, за підрахунками суб'єктів господарювання, з огляду на те, що вартість «послуг» електронних майданчиків у більшості випадків становить 510 грн за

кожну операцію, на сьогодні суб'єктами оціночної діяльності та нотаріусами на користь авторизованих електронних майданчиків сплачено близько 89 187 270 грн.

Таким чином, практичне застосування положень пункту 7 розділу II та пункту 3 розділу III Порядку в частині надання можливості авторизованим електронним майданчикам самостійно регулювати ціну на послуги, безоплатність яких встановлена іншими нормативно-правовими актами, зумовлює необґрунтоване додаткове фінансове та адміністративне навантаження на оцінювачів та нотаріусів як суб'єктів відповідних правовідносин.

Зазначені вище негативні аспекти запровадженого механізму державного регулювання посилюються також, за рахунок відсутності чітко регламентованих вимог щодо надання послуг авторизованих майданчиків, зокрема в частині визначення платності або безоплатності таких послуг.

Разом з тим, акцентуємо увагу, що згідно з пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI (далі – Податковий кодекс) встановлено, що внесення інформації зі звітів про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку здійснюється суб'єктами оціночної діяльності через авторизовані електронні майданчики. Авторизований електронний майданчик – авторизована Фондом державного майна України інформаційно-телекомунікаційна система, яка має комплексну систему захисту інформації з підтвердженою відповідністю відповідно до Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» та забезпечує реєстрацію суб'єктів оціночної діяльності, розміщення, отримання і передавання інформації та документів (без попередньої ідентифікації суб'єкта оціночної діяльності) до єдиної бази даних звітів про оцінку з метою перевірки оціночної вартості об'єкта нерухомості, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

Єдина база даних звітів про оцінку повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до цієї інформації нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень. Належний захист інформації забезпечується шляхом автоматичного обміну інформацією та документами між єдиною базою даних звітів про оцінку та авторизованими електронними майданчиками, які мають комплексну систему захисту інформації з підтвердженою відповідністю відповідно до Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах». Єдина база даних звітів про оцінку здійснює моніторинг звіту про оцінку на предмет відсутності порушень при його складанні та у разі його повноти, правильності та відповідності, у тому числі відповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам, реєструє звіт про оцінку з присвоєнням йому унікального номера. Після присвоєння унікального номера здійснюється автоматизована ідентифікація суб'єкта оціночної діяльності.

Під час посвідчення правочинів, для яких законодавством України передбачено отримання нотаріусом звіту про оцінку, нотаріус перевіряє реєстрацію такого звіту в єдиній базі даних звітів про оцінку та наявність присвоєного йому унікального номера.

При цьому, підпунктом 2 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (далі – постанова № 358) встановлено, що інформація із звіту про оцінку майна, звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок, що складений для цілей оподаткування, вноситься **безперешкодно та безоплатно** до єдиної бази даних звітів про оцінку.

Крім того, згідно з підпунктом 1 пункту 4 постанови № 358 обов'язок забезпечити надання **безперешкодного та безоплатного доступу** до інформації, що міститься в єдиній базі даних звітів про оцінку суб'єктам оціночної діяльності, нотаріусам і контролюючим органам та іншим особам – за умови дотримання вимог Закону України «Про захист персональних даних» покладається на Фонд державного майна України.

Отже, відповідно до вимог Податкового кодексу єдина база даних звітів про оцінку повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється. З метою забезпечення належного захисту цієї інформації створено електронні майданчики.

Додатково зазначаємо, що відповідно до наведеного у статті 172 Податкового кодексу визначення, авторизовані електронні майданчики не є суб'єктами надання послуг по відношенню до суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів, оскільки їх правовий статус не містить ознак, притаманних суб'єктам цивільних або господарських правовідносин. Зазначені майданчики є лише ІТ - системами, які передають в автоматичному режимі інформацію та документи від оцінювачів безпосередньо до єдиної бази звітів про оцінку для подальшої їх обробки, а також забезпечують доступ нотаріусів до відповідної інформації, що, у свою чергу, згідно з підпунктом 2 пункту 1 постанови № 358 повинно здійснюватись безперешкодно та безоплатно.

Враховуючи вищевикладене, зазначені положення пункту 7 розділу II та пункту 3 розділу III Порядку порушують такі обов'язкові принципи державної регуляторної політики, передбачені статтею 4 Закону № 1160, як:

адекватності – відповідності форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив, *оскільки відповідний механізм державного регулювання не узгоджується та не базується на вимогах актів вищої юридичної сили, зокрема, в частині безперешкодного та безоплатного внесення інформації із звіту про оцінку майна, звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок, що складений для цілей оподаткування, до єдиної бази даних звітів про оцінку, а також доступу до інформації, що міститься в єдиній базі даних звітів про оцінку визначеними особами – за умови дотримання вимог Закону України «Про захист персональних даних»;*

ефективності – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави, *оскільки вимоги пункту 7 розділу II та пункту 3 розділу III Порядку зумовлюють виникнення додаткового необґрунтованого адміністративного та фінансового навантаження на суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів;*

збалансованості – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, *зокрема, в частині створення передумов щодо неоднозначного трактування цих положень.*

Керуючись частиною третьою статті 27 Закону № 1160, Державна регуляторна служба України

вирішила:

запропонувати Фонду державного майна України внести зміни до пункту 7 розділу II та пункту 3 розділу III Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658, в частині визначення однозначних для розуміння положень щодо безоплатного отримання послуг авторизованих електронних майданчиків.

Рішення Державної регуляторної служби України щодо усунення порушень принципів державної регуляторної політики підлягає виконанню у порядку, визначеному статтею 28 Закону № 1160, у двомісячний строк з дня прийняття такого рішення.

Виконання цього рішення передбачає підготовку проекту акта про внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» та подання у встановленому Законом № 1160 порядку на погодження до уповноваженого органу не пізніше як за п'ять робочих днів до закінчення строку його виконання.

У разі невиконання рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики або неоскарження цього рішення органом виконавчої влади протягом встановленого в Законі № 1160 строку, дія регуляторного акта або окремих його положень, щодо яких було прийнято відповідне рішення, зупиняється наступного дня з дня закінчення строку виконання такого рішення.

Подання скарги щодо рішення уповноваженого органу не зупиняє дії цього рішення.

**Голова
Державної регуляторної
служби України**

Ксенія ЛЯПІНА