ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

_____ №_____

Державна регуляторна служба України

Щодо погодження проєкту Закону

На виконання абзацу 4 доручення Прем'єр-міністра України від 20.05.2020 № 20981/0/1-20 за результатами наради, проведеної під головуванням Прем'єр-міністра України 14 травня 2020 року, Фонд державного майна України (далі - Фонд) розробив проєкт Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – проєкт Закону).

Листом від 25.06.2020 № 10-59-12610 Фонд направив законопроєкт на погодження до Державної регуляторної служби України.

Державна регуляторна служба України рішенням від 23.07.2020 № 441 відмовила в погодженні регуляторного акту. Зазначена відмова базувалась виключно на зауваженнях до змісту Аналізу регуляторного впливу до проєкту Закону.

Фондом разом із співробітниками Державної регуляторної служби України доопрацьовано текст Аналізу регуляторного впливу до проєкту Закону.

Відповідно до Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 09.11.2011 № 1156), просимо розглянути та погодити проєкт Закону.

З урахуванням резолюції Прем'єр-міністра України просимо погодити проєкт Закону в триденний строк.

Додатки:

1. Проєкт Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» на 3 арк. в 1 прим.
2. Порівняльна таблиця на 14 арк. в 1 прим.
3. Пояснювальна записка на 4 арк. в 1 прим.
4. Аналіз регуляторного впливу на 16 арк. в 1 прим.
5. Повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

Заступник Голови Фонду **Андрій ЄГОРОВ**

Олексій Петержак (044) 200-32-58

ПРОЄКТ

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку

Верховна Рада України **постановляє**:

І. Внести зміни до таких законодавчих актів:

1. У Податковому кодексі України (в редакції від 01.07.2020) (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., №№ 13-17, ст. 112; 2020 р., № 13, ст. 70):

1) у пункті 172.3 статті 172:

абзац сьомий викласти у такій редакції:

«4) реєстрацію звітів про оцінку в Єдиній базі з автоматичним присвоєнням кожному звіту унікального реєстраційного номера, а також зберігання внесених суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) звітів про оцінку, інформації з них та зареєстрованих звітів про оцінку;»;

абзац дванадцятий доповнити реченням такого змісту:

«Доступ до розміщених у Єдиній базі даних звітів про оцінку здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України.»;

абзац тринадцятий викласти у такій редакції:

«Інформація Єдиної бази про об'єкт нерухомості та його вартість автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України в режимі реального часу (крім інформації з обмеженим доступом). До такої інформації забезпечується відкритий, безоплатний, прямий, неавторизований доступ з можливістю перегляду, пошуку, визначення параметрів пошуку, завантаження у форматі відкритих даних.»;

абзаци двадцять перший та двадцять другий викласти у такій редакції:

«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.

У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку майна, або суб'єкт оціночної діяльності має право протягом п'яти робочих днів з дня з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу, або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». Фонд державного майна України розглядає таку заяву не більше п'яти робочих днів з моменту отримання та приймає відповідне рішення. Зазначене рішення не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом державного майна України в Єдиній базі.»;

абзац двадцять третій викласти у такій редакції:

«За формування Єдиною базою електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості справляється плата у розмірі 2,5 відсотки прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня року, в якому відбувається формування такої довідки. За внесення в Єдину базу даних звітів про оцінку інформації з них справляється плата у розмірі 5 відсотків прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня року, в якому відбувається реєстрація такого звіту. Кошти від сплати за послуги зараховуються до державного бюджету. Фінансування забезпечення функціонування Єдиної бази здійснюється за кошти державного бюджету.».

в абзаці двадцять четвертому слова «з дати звіту» замінити словами «з дати завершення складання звіту»;

2) У статті 173:

в абзаці другому пункту 173.1 та абзацах четвертому, шостому, сьомому пункту 173.4 слово «оціночної» замінити словом «ринкової»;

в абзаці третьому пункту 173.4 після слів «виходячи із» доповнити словом «ціни»;

3) абзац третій пункту 174.8 статті 174 викласти у такій редакції:

«В інших випадках отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків об'єктом оподаткування є ринкова вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до закону.».

2. У розділі II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості

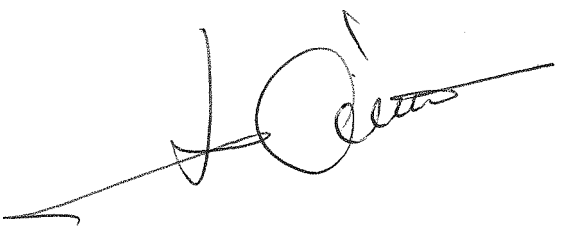
та прозорості реалізації майна» (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 13, ст. 70):

1) у пункті 3 слова «прямо, безперешкодно та безоплатно» замінити словами «прямо та безперешкодно»;

2) в абзаці другому пункту 4 слова «прямим, безперешкодним та безоплатним» замінити словами «прямим та безперешкодним».

II. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

Голова
Верховної Ради України



АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»

І. Визначення проблеми

Проєкт Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких Законів України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проєкт) розроблено з метою вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, а також для гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

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 спрощений спосіб оцінки об'єктів нерухомості через автоматичну її оцінку модулем Фонду державного майна України (далі – Фонд).

Законом 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 України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.

Слід зазначити, що з 01.01.2020 до 31.07.2020 до Єдиної бази було внесено інформацію з 276,3 тис. звітів про оцінку майна, з яких - 107,9 тис. звітів мають статус «Зареєстровано»; 1,7 тис. звітів відмовлено в реєстрації Єдиною базою; 174,5 тис. звітів перевірено нотаріусами.

Крім того, для належного функціонування Єдиної бази необхідні фінансові витрати, які покриваються з Державного бюджету України.

За аналітичними даними щороку з Державного бюджету України мають витрачаються кошти в обсязі майже 800 тис. грн на супроводження програмного продукту – Єдиної бази та забезпечення належного зберігання і захист даних Єдиної бази, надання можливості користувачам Єдиної бази оперативно (у режимі online) перевіряти достовірність інформації зі звітів про оцінку майна, а також для здійснення моніторингу ринку нерухомості,

контролю за дотриманням суб'єктами оціночної діяльності вимог чинного законодавства під час оцінки для цілей оподаткування, інформування суспільства про роботу учасників ринку оцінки (суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів), професійну допомогу суб'єктам податкової, нотаріальної, адвокатської, митної діяльності тощо.

Проєктом передбачаються положення, які дадуть змогу забезпечити компенсацію зазначених вище витрат.

Так, Проєкт передбачає впровадження плати за формування Єдиною базою електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості - у розмірі 2,5 відсотків прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня року, в якому відбувається формування такої довідки, що становить 50,0 грн. Зазначена вище сума не може вважатися занадто обтяжливою для фізичної особи – платника податку та дасть змогу забезпечити надходження до Державного бюджету України в розмірі 25 млн грн. Зазначені кошти, зокрема, зможуть компенсувати витрати держави на функціонування Єдиної бази.

Згідно з Державним реєстром 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, кількість суб'єктів господарювання, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі) становить 1 364. Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро) становить 1 438. Загальна кількість суб'єктів господарювання, які мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності та підпадають під дію регулювання становить 2 802.

Упроваджені Законом зміни до Податкового кодексу України призвели до різночитання норм статті 173 щодо понять «оціночної» та «ринкової» вартості.

Законодавство з питань оцінки майна розрізняє поняття «оціночна вартість» та «ринкова вартість». Згідно із Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних. Відповідно до норм Закону оціночна вартість визначається модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку шляхом автоматичного розрахунку та із застосуванням вихідних даних, що вносяться до зазначеного модуля власником нерухомого майна.

Ринкова вартість визначається за результатами незалежної оцінки суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, які здійснюють свою діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». За результатом незалежної оцінки суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання складає звіт про оцінку майна, який згідно із Законом підлягає реєстрації в Єдиній базі.

Стаття 173 Податкового кодексу України визначає порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна, що належить фізичним особам – платникам податку.

Чинна редакція пункту 173.1 статті 173 Податкового кодексу України визначає різні шляхи визначення доходу платника податку залежно від виду рухомого майна.

Так, дохід від продажу (обміну) рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів), тобто майна спеціального призначення (наприклад, автомобіля швидкої допомоги, автобуса, будівельної техніки, іншого майна, що вузько представлене на ринку) визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче оціночної вартості цього об'єкта, визначеної згідно із Законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його оціночної вартості, визначеної згідно із Законом (за вибором платника податку).

Закон не передбачає алгоритму визначення оціночної вартості об'єктів рухомого майна. За аналогією під час визначення оціночної вартості буде застосовуватися алгоритм визначення оціночної вартості, передбачений статтею 172 Податкового кодексу України, тобто шляхом застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази.

Слід зазначити, що Єдину базу доцільно застосовувати під час оцінки рухомого майна, яке широко представлене на ринку, тобто такого майна як легковий автомобіль, мотоцикл, мопед. Однак, зміни, визначені Законом, передбачають застосування Єдиної бази саме для рухомого майна, яке вузько представлене на ринку. Це призведе до того, що оціночна вартість такого майна буде визначатися некоректно.

Крім цього, пунктом 173.4 статті 173 Податкового кодексу України визначено порядок проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому зазначеною статтею. Такий пункт передбачає необхідність застосування нотаріусом, суб'єктом господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні, та органом, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюється укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, оціночної вартості рухомого майна. У цьому пункті не впроваджено змін, що призвело до різночитання норм статті 173 Податкового кодексу України.

З огляду на вищезазначене та зміст статті 173 Податкового кодексу України, є доцільним проведення незалежної оцінки, а ,отже, в тексті статті 173 слово «оціночна» замінено словом «ринкова».

Стаття 174 Податкового кодексу України передбачає порядок оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину або дарунку коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

Пунктом 174.1 статті 174 Податкового кодексу України визначені об'єкти спадщини, до яких входять майно, яке потребує індивідуального підходу до оцінки, наприклад, предмети антикваріату або витвори мистецтва, будь-які транспортні засоби та обладнання до них, інші види рухомого майна, судноплавні засоби та літальні апарати, нематеріальні активи та права на

об'єкти інтелектуальної власності тощо. Застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази під час оцінки такого майна є недоречним, оціночна вартість визначена без належної вибірки майна, що подібне до об'єкта оцінки, викликатиме сумнів.

Врегулювання питання, направлене на вдосконалення положень Податкового кодексу України. Для запобігання внесення недобросовісними суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) недостовірної інформації до Єдиної бази та забезпечення фінансування функціонування Єдиної бази з Державного бюджету України запроваджується фіксована плата за формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, реєстрацію звітів про оцінку.

Передбачається, що Державний бюджет України отримає додаткові надходження через спрямування плати за формування довідок у розмірі 2,5 відсотків від прожиткового мінімуму для працездатної особи, встановленого на 1 січня календарного року, за одну операцію, а за реєстрацію звітів про оцінку та інформації з них до Єдиної бази – 5 відсотків.

З метою запобігання зниження обсягу надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть, із Закону виключається показник порогу межі допустимого цінового діапазону ринкових цін.

З метою однакового трактування понять статей 173, 174 Податкового кодексу України слово «оціночна» вартість замінено словом «ринкова» вартість.

Дія Проєкту поширюється на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

II. Цілі державного регулювання

Цілями Проєкту є:

зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності;

запровадження уніфікованого підходу для подачі звітів про оцінку майна до Єдиної бази;

спрощення доступу пересічним громадянам в отриманні електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, що належить таким громадянам (слід зазначити, що при отриманні самостійно електронної довідки, це надасть змогу заощадити приблизно 80 відсотків її вартості.)

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Під час розробки Проєкту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	**Залишити існуючу нормативно-правову базу без змін** Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази, а також 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 може знизити обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.
Альтернатива 2	**Прийняття проекту Закону** Цей спосіб забезпечить вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, а також забезпечить гармонізацію із законодавством з питань оціночної діяльності. Обраний спосіб надасть можливість: - запобігти зниженню або недоотриманню Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами; - зменшити витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази. - зменьшить витрати физичних осіб приблизно на 80 відсотків для отримання електронної довідки.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази. Чинна редакція Податкового кодексу України не зможе забезпечити повною мірою надходження до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій

		з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.
Альтернатива 2	Прийняття Проєкту буде сприяти надходженню додаткових коштів до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також дасть змогу зменшити витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази. Очікується, що після запровадження Проєкта Державний бюджет України отримає додаткові надходження за формування довідки (у розмірі 2,5 відсотків прожиткового мінімуму для працездатної особи, встановленого на 1 січня календарного року, за кожну довідку), а також за реєстрацію звіту про оцінку та внесення інформації з нього до Єдиної бази (5 відсотків прожиткового мінімуму для працездатної особи, встановленого на 1 січня календарного року).	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Дія Проєкту регуляторного акта поширюється на сферу інтересів фізичних осіб в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Збереження чинної редакції Податкового кодексу України залишить навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази. Залишиться також ризик навмисного визначення сторонами правочину оціночної вартості об'єктів зі

		знижкою, що може суттєво знизити обсяг надходжень до Державного бюджету України.
Альтернатива 2	**Прийняття проекту Закону** Удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізація із законодавством з питань оціночної діяльності будуть сприяти додатковому надходженню коштів до Державного бюджету України від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами. Держава також буде мати змогу заощадити кошти, що направлялися на підтримку функціонування Єдиної бази.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності.

Показник	**Кількість юридичних осіб, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)**	**Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)**	**Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1 364	1 438	2 802*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	49	51	100

*Джерело: Державний реєстр 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

Вид альтернативи	**Вигоди**	**Витрати**
Альтернатива 1	Відсутні	Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази. Чинна редакція Податкового кодексу України не зможе забезпечити повною мірою надходження до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з

		продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами. Крім того, залишиться також ризик навмисного визначення сторонами правочину оціночної вартості об'єктів зі знижкою, що може суттєво знизити обсяг надходжень до Державного бюджету України. Щорічні витрати, пов'язані з документообігом, зумовленим направленням звітів про оцінку майна в паперовій формі до Фонду для забезпечення процедури рецензування
Альтернатива 2	**Прийняття проекту Закону** Удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізація із законодавством з питань оціночної діяльності будуть сприяти додатковому надходженню коштів до Державного бюджету України від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами. .	У перший рік впровадження нормативно-правового акта витрати суб'єктів господарювання орієнтовно будуть становити - 119 001,00 грн.

ВИТРАТИ
на суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, грн

п/п №	Витрати	Альтернатива 1	Альтернатива 2
1	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта, для суб'єктів господарювання у перший рік	0	119 001
2	Супроводження програмного продукту – Єдиної бази даних звітів про оцінку	789 750	789 750
3	Витрати фізичних осіб щодо проведення оцінки майна/формування довідок на рік	300 000 000	25 000 000

Оцінка сумарних витрат за альтернативами

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1	**Залишити існуючу нормативно-правову базу без змін** Супроводження програмного продукту – Єдиної бази даних звітів про оцінку 789,75 тис. грн. Витрати фізичних осіб на замовлення послуг суб'єктів оціночної діяльності щодо проведення оцінки майна 300 млн. грн на рік.
Альтернатива 2	**Прийняття проекту Закону** Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта, для суб'єктів господарювання у перший рік орієнтовно будуть становити - 119 001,00 грн. Витрати фізичних осіб на формування довідок орієнтовно будуть становити 25,00 млн. грн на рік.

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	Проблеми продовжують існувати потенційні ризики щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості; відсутність гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності. Необхідність витрат коштів Державного бюджету України на супроводження програмного продукту – Єдиної бази даних звітів про оцінку
Альтернатива 2	4	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей: вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості; гармонізація із законодавством з питань оціночної діяльності. Зменшується навантаження на видатки Державного бюджету України щодо супровождення програмного продукту – Єдиної бази даних звітів про оцінку.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обгрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази, а також 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 законодавства. Це потенційно може знизити обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.	**відсутні**	Залишаться фінансові витрати фізичних осіб на замовлення обов'язкових послуг з оцінки нерухомого майна та внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (приблизно 300 млн грн на рік).
Альтернатива 2	Цей спосіб забезпечить вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, а також забезпечить гармонізацію із законодавством з питань оціночної діяльності. Обраний	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта, для суб'єктів господарювання у перший рік орієнтовно будуть становити - 119 001,00 грн. Витрати фізичних осіб на формування довідок орієнтовно будуть становити 25,00 млн. грн на рік	Розробка Проєкту є єдиним оптимальним способом досягнення цілей, що забезпечить вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, а також сприятиме гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

	спосіб надасть можливість: - запобігти зниженню або недоотриманню Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами; - зменшити витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази.		

Рейтинг	**Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи**	**Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта**
Альтернатива 1	Проблема продовжує існувати.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.
Альтернатива 2	Прийняття Проєкту буде сприяти надходженню додаткових коштів до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також дасть змогу зменшити витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази. Очікується, що після запровадження Проєкта Державний бюджет України отримає додаткові надходження за формування довідки (у розмірі 2,5 відсотків прожиткового мінімуму для працездатної особи, встановленого на 1 січня календарного року, за кожну довідку), а також за реєстрацію звіту про оцінку та внесення інформації з нього до Єдиної бази (5 відсотків прожиткового мінімуму для працездатної особи, встановленого на 1 січня календарного року).	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта.

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

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття Проєкту, що забезпечить: вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості; гармонізацію із законодавством з питань оціночної діяльності.

Розв'язання визначеної проблеми можливе шляхом прийняття Проєкту, який буде сприяти:

- надходженню додаткових коштів до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами;

- надходженню додаткових коштів до Державного бюджету України за формування довідки (у розмірі 2,5 відсотків прожиткового мінімуму для працездатної особи, встановленого на 1 січня календарного року, за кожну довідку), а також за реєстрацію звіту про оцінку та внесення інформації з нього до Єдиної бази (5 відсотків прожиткового мінімуму для працездатної особи, встановленого на 1 січня календарного року);

- зменшенню державних асигнувань на підтримку функціонування Єдиної бази.

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження Проєкту:

- органу виконавчої влади – забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення на офіційному веб-сайті Фонду;

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

Ризиків впливу зовнішніх факторів на дію регуляторного акта немає.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Прийняття проєкту Закону України не приведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з державного бюджету.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація положень Проєкту 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.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання проєкту Закону України

Розрахунок витрат на адміністрування регулювання здійснюється для Фонду державного майна України

№ з/п	Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємства (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (з/п), грн */**	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати адміністрування регулювання (за рік), грн
1	Аналіз інформації, що міститься в Єдиній базі	10 хв.	8,85	1	12 000	106 200
2	Надання консультацій фізичним особам/ суб'єктам оціночної діяльності/оцінювачам/нотаріусам щодо питань роботи Єдиної бази	10 хв.	8,85	1	15 000	132 750
3	Надання інформації з Єдиної бази на запити	10 хв.	8,85	1	10 000	80 850
	Разом					319 800

*Посадовий оклад головного спеціаліста державного органу відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18.01.2017 № 15 «Питання оплати праці працівників державних органів» становить 8,5 тис. грн/ міс.

** Розмір 1 години робочого часу розраховано з урахуванням тривалості 40-годинного робочого тижня (53,12 грн).

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу). У зв'язку з цим додаток 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта не розроблявся.

Витрати суб'єктів малого підприємництва наведені згідно з Додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308.

ТЕСТ
малого підприємництва (М-Тест)

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

Проєкт було оприлюднено на офіційному сайті Фонду для обговорення його положень.

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

Регулювання стосується всіх суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності, 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 Податковим кодексом України.

Показник	**Кількість юридичних осіб, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)**	**Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)**	**Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1 364	1 438	2 802*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	49	51	100

*Джерело: Державний реєстр 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

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік, до впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
1	Процедури організації виконання вимог регулювання *Формула:* *витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання Х вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) Х оціночна кількість внутрішніх процедур*	ознайомлення з нормативно-правовим актом – 30 хв., що становить 14,16 грн (28,31 *30)/60)	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
1.1	Інші процедури *Формула:* *витрати часу на опанування суб'єктами малого підприємництва порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування Х вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) Х оціночна кількість внутрішніх*	опанування положень нормативно-правового акта становить 1 год. 28,31 грн (28,31 *60)/60)	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені

	процедур			
2	Разом, гривень	42,47	X	-
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2 802	витрати відсутні	-
4	Сумарно, гривень *Формула:* *відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 X рядок 4)*	119 001,00	X	-

* Згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет на 2020 рік» заробітна плата у погодинному розмірі становить 28,31 грн.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проєкт набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проєкту необмежений у часі. Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проєкт.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проєкту основними показниками результативності акта визнано:

загальна оціночна вартість об'єктів нерухомості щодо яких нотаріусами посвідчено правочини;

кількість посвідчених нотаріусами правочинів з об'єктами нерухомості.

розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

кількість юридичних осіб - суб'єктів оціночної діяльності, на яких поширюється дія нормативно-правового акта;

кількість фізичних осіб-підприємців - суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія нормативно-правового акта.

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта;

Проєкт розміщено на офіційному сайті Фонду з 10.06.2020.

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

Відповідно до законодавства Фонд здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проєкту 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 Проєкту здійснюється до набрання чинності змін, що передбачаються Проєктом, шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

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

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

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 **Тарас ЄЛЕЙКО**

«____»_____ 2020 року