



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

28.09.2018 № 10-58-19984

На № _____ від _____

**Народному депутату України
ЛЯШКУ О. В.**

Щодо функціонування єдиної
бази даних звітів про оцінку

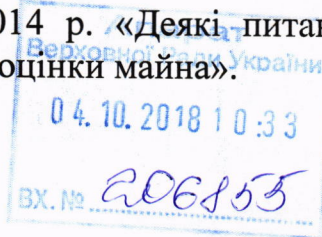
Шановний Олегу Валерійовичу!

На виконання доручення Прем'єр-міністра України В. Гройсмана від 20 вересня 2018 р. № 36280/1/1-18 до листа Голови Верховної Ради України А. Парубія від 07 вересня 2018 р. № 11/10-261 Фонд державного майна України (далі – Фонд) опрацював Ваше депутатське звернення від 06 вересня 2018 р. № 04-05/05-199 (185471) до листів Всеукраїнського об'єднання організацій роботодавців «Федерація роботодавців у сфері оцінки та землеустрою України» від 05 вересня 2018 р. № 180905/1 і громадської організації «Всеукраїнське об'єднання «УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ» від 03 вересня 2018 р. № 329 щодо невідкладного зупинення дії наказів Фонду від 17 травня 2018 р. № 658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» і спільного наказу Фонду та Адміністрації державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України від 15 травня 2018 р. № 656/307 «Про затвердження Порядку авторизації електронних майданчиків» та повідомляє таке.

Листом від 30.08.2018 № 10-58-17772 (копія додається) Фонд направив на Вашу адресу ґрунтовну відповідь стосовно питань оціночної діяльності для цілей оподаткування і функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку та авторизованих електронних майданчиків.

При цьому зазначаємо, що відповідно до пункту 7 розділу II Закону України № 2245-VIII від 07 грудня 2017 р. «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» (далі – Закон) Кабінету Міністрів України постановлено, зокрема, привести свої нормативно-правові акти у відповідність із Законом; забезпечити перегляд та приведення центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із Законом.

На сьогодні на виконання норм Закону зареєстровано вищевказані накази Фонду в Міністерстві юстиції України та опрацьовуються зміни до постанови Кабінету Міністрів України № 358 від 21 серпня 2014 р. «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна».



Крім цього, на виконання пункту 2 Протоколу наради від 01 серпня 2018 р. під головуванням Першого віце-прем'єр-міністра України – Міністра економічного розвитку і торгівлі Кубіва С. І. щодо реалізації положень статті 172 Податкового кодексу України, наказом Фонду від 19 вересня 2018 р. № 1206 утворено робочу групу з питань удосконалення системи оцінки майна для цілей оподаткування, зокрема, робочій групі доручено розробити проект змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 р. № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 р. за № 677/32129, проект нормативно-правового акту щодо встановлення порядку визначення розміру платежів за надання послуг авторизованих електронних майданчиків за аналогією з механізмом, який використовується в електронній торговій системі «ПРОЗОРРО», «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ», та у разі необхідності розробити проект змін до інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна, оціночної діяльності та оподаткування.

Додаток: лист Фонду від 30.08.2018 № 10-58-17772 на 3 арк. в 1 прим.

З повагою

В. о. Голови Фонду



В. ТРУБАРОВ



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

30.08.2018 № 10-58-17772

На № _____ від _____

**Народному депутату України
ЛЯШКУ О. В.**

Щодо функціонування Єдиної
бази даних звітів про оцінку

Шановний Олегу Валерійовичу!

На виконання доручення Першого віце-прем'єр-міністра України – Міністра економічного розвитку і торгівлі України С. Кубіва від 10.08.2018 № 31952/1/1-18 Фонд державного майна України (далі – Фонд) разом із Міністерством економічного розвитку і торгівлі України, Антимонопольним комітетом України опрацював Ваше депутатське звернення від 03.08.2018 № 04-05/05-175 (167275) щодо регулювання оціночної діяльності для цілей оподаткування і функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) та авторизованих електронних майданчиків, узагальнивши думку органів державної влади, повідомляє таке.

Щодо запровадження Єдиної бази.

01.01.2018 набули чинності зміни до статті 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ), внесені Законом України від 07.12.2017 № 2245-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році». Зазначеними змінами у ПКУ було регламентовано питання функціонування Єдиної бази, до складу якої входять база даних та модуль електронного визначення оціночної вартості (з метою перевірки вартості об'єктів оподаткування, внесеної суб'єктом оціночної діяльності). Єдина база забезпечує розміщення, створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про об'єкт нерухомості та його вартість (крім інформації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки), електронне визначення оціночної вартості, автоматичний обмін інформацією і документами з авторизованими електронними майданчиками та користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

На виконання пункту 172.3 статті 172 ПКУ, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією України та законами України «Про Фонд державного майна України», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», наказом Фонду від 17.05.2018 № 658, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129,

затверджено Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Порядок ведення Єдиної бази), наказом Фонду та Адміністрації Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України від 15.05.2018 № 656/307, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 07.06.2018 за № 684/32136, затверджено Порядок авторизації електронних майданчиків (далі – Порядок авторизації ЕМ).

Відповідно до наказу Фонду від 18.07.2018 № 962 введено в експлуатацію Єдину базу з модулем електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна.

До прийняття зазначених змін до статті 172 ПКУ існувала суттєва проблема у сфері оцінки для цілей оподаткування, оскільки попередніми положеннями не передбачалось жодних дієвих механізмів контролю під час проведення оцінки майна для цілей оподаткування, що призводило до зловживань на ринку оціночних послуг.

За результатами моніторингу, проведеного Фондом у розрізі житлової нерухомості (квартир) у 5-ти великих містах України (Київ, Одеса, Львів, Харків, Дніпро), виявлені факти щодо постійного істотного заниження оціночної вартості такого майна до 149 000 грн та навіть до 49 000 грн деякими суб'єктами оціночної діяльності за об'єкти, які коштували в десятки, сотні разів більше. Ця проблема загострилася після встановлення Національним банком України граничної суми розрахунків готівкою, зокрема, як засобу оплати за придбання нерухомого і рухомого майна. Це свідчить про умисне заниження оціночної вартості житлової нерухомості з метою зменшення бази оподаткування, що у свою чергу призводило до зменшення надходжень до Державного бюджету України, та неналежне виконання суб'єктами оціночної діяльності вимог законодавства у сфері оцінки майна.

Щодо відкритості даних, які містяться в Єдиній базі, для громадськості.

Інформацію про об'єкти нерухомості та їх вартість, відповідно до вимог статті 172 ПКУ, оприлюднено на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України у розділі «Діяльність» → «Оцінка» → «Єдина база звітів з оцінки майна» → «Інформація з єдиної бази». Дані про об'єкти оцінки з Єдиної бази оприлюднено, зокрема, у машиночитаному форматі, визначеному Положенням про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21.10.2015 № 835, який структурований таким чином, що дає змогу інформаційним системам ідентифікувати, розпізнавати, перетворювати і отримувати конкретні дані без участі людини.

Фонд відкритий і прозорий у своїх діях та бажанні вдосконалити оцінку оподатковуваного майна, щоб унеможливити маніпуляції на ринку оцінки, спрямовані на ухилення від сплати податків до Державного бюджету України.

Щодо авторизованих електронних майданчиків.

Відповідно до пункту 172.3 статті 172 ПКУ авторизований електронний майданчик – авторизована Фондом 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 з метою перевірки оціночної вартості об'єкта нерухомості, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

Авторизовані електронні майданчики, які підключені до Єдиної бази, виконують такі функції:

- забезпечують автоматичний обмін інформацією з Єдиною базою, доступ до якої здійснюється за допомогою мережі Інтернет;

- забезпечують анонімність та розміщення, отримання та передавання інформації та документів (без попередньої ідентифікації суб'єкта оціночної діяльності) до Єдиної бази з метою перевірки оціночної вартості об'єкта оцінки;

- забезпечують здійснення автоматичної ідентифікації суб'єкта оціночної діяльності, оцінювачів, нотаріуса або особи, яка вчиняє дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна;

- забезпечують зберігання в електронній формі звітів про оцінку та інших документів щодо визначення оціночної вартості об'єкта оцінки;

- здійснюють перевірку правових підстав на здійснення суб'єктами оціночної діяльності та оцінювачами практичної діяльності з оцінки майна;

- забезпечують перевірку нотаріусами або особою, яка вчиняє дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та наявності присвоєного йому унікального номера;

- забезпечують належний захист інформації.

Авторизовані електронні майданчики за своїм функціоналом не можуть впливати на процеси перевірки оціночної вартості об'єктів оцінки Модулем Єдиної бази, що також забезпечує об'єктивність такої перевірки.

Статтею 172 ПКУ, Порядком ведення єдиної бази та Порядком авторизації ЕМ не передбачено правових норм щодо існування лише одного електронного майданчика.

Створення Фондом власного авторизованого електронного майданчика у системі Єдиної бази може зумовити конфлікт інтересів та, відповідно, порушення вимог Закону України «Про запобігання корупції».

Відповідно до статей 6, 19 Конституції України органи законодавчої, виконавчої та судової влади здійснюють свої повноваження у встановлених Конституцією межах і відповідно до законів України; органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Кабінет Міністрів України діє відповідно до Конституції України, Закону України «Про Кабінет Міністрів України» та інших законів України. Фонд діє у спосіб та в межах повноважень, що визначені Конституцією та законами України «Про Фонд державного майна України», «Про оцінку майна, майнових

прав та професійну оціночну діяльність в Україні», відповідно до ПКУ та інших законів України.

Стаття 172 ПКУ, якою на законодавчому рівні врегульовано функціонування Єдиної бази, не наділяє Кабінет Міністрів України або Фонд, або інший орган державної влади повноваженнями встановлювати ціни на послуги авторизованих електронних майданчиків, які підключені до Єдиної бази.

Пунктом 3 розділу III Порядку ведення Єдиної бази визначено, що правовідносини суб'єктів оціночної діяльності з отримання послуг авторизованих електронних майданчиків здійснюються відповідно до цивільного та господарського законодавства.

Станом на 29.08.2018 авторизовано такі електронні майданчики:

- наказом Фонду від 17.07.2018 № 956 авторизовано майданчик «ОЦІНКА.online»;
- наказом Фонду від 01.08.2018 № 1027 авторизовано майданчик «ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА»;
- наказом Фонду від 01.08.2018 № 1028 авторизовано майданчик «ЕКСПРЕС ОЦІНКА»;
- наказом Фонду від 29.08.2018 № 1122 авторизовано майданчик «РЕЄСТР ОЦІНКИ».

Відповідна інформація оприлюднена на офіційному веб-сайті Фонду. За наявною інформацією, у вересні 2018 р. очікується авторизувати ще один-два електронні майданчики.

Одночасно зазначаємо, що за даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, Приватне підприємство «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ» (01601, м. Київ, вул. Мечникова, буд. 16; ідентифікаційний код юридичної особи в ЄДРПОУ 33508037), яке є оператором електронного майданчика «ОЦІНКА.online», отримало в Фонді сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 03.02.2016 № 60/16 за такими напрямками оцінки майна та спеціалізаціями в межах цих напрямів: I «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» (1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них», 1.2 «Оцінка машин і обладнання», 1.3 «Оцінка колісних транспортних засобів», 1.4 «Оцінка літальних апаратів», 1.5 «Оцінка судноплавних засобів», 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність»); II «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» (2.1 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)», 2.2 «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності»). Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності діє до 03.02.2019.

Щодо надходжень до Державного бюджету після запровадження нової Єдиної бази.

Станом на 29.08.2018 в новій Єдиній базі зареєстровано 75 181 звіт про оцінку, з яких перевірено нотаріусами 25 650 звітів про оцінку майна, відмовлено у реєстрації 4 181 звіту про оцінку майна у зв'язку із невідповідністю оціночної вартості результату електронного визначення оціночної вартості, встановленого Модулем.

За місяць роботи запровадженої Фондом системи Єдиної бази з Модулем із взаємодією через авторизовані електронні майданчики наповнення Державного бюджету України збільшилося в рази і становило (станом на 29.08.2018) орієнтовно 730 млн грн, а саме:

- 1,5% військовий збір – 146 млн грн;
- 1% пенсійне страхування – 97 млн грн та з урахуванням податку на доходи фізичних осіб від продажу нерухомості 5% – 487 млн грн.

Разом з тим слід зазначити, що на виконання пункту 2 Протоколу наради від 01.08.2018 під головуванням Першого віце-прем'єр-міністра України – Міністра економічного розвитку і торгівлі Кубіва С. І. Фонду доручено створити робочу групу з метою удосконалення системи оцінки майна для цілей оподаткування. До складу робочої групи запрошено представників від Мінагрополітики, Мін'юсту, Мінфіну, Мінекономрозвитку, Мінрегіону, Держгеокадастру, ДФС, Антимонопольного комітету та Урядово-громадської ініціативи «Разом проти корупції».

Крім цього, Антимонопольним комітетом України 14.09.2018 заплановано проведення робочої зустрічі для здійснення всебічної та об'єктивної перевірки дотримання вимог законодавства про захист економічної конкуренції під час створення, впровадження та функціонування Єдиної бази та підключення до неї електронних майданчиків. Представник Фонду візьме участь у вказаній робочій зустрічі.

З повагою

В. о. Голови Фонду

В. ТРУБАРОВ