



## 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](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

09.10.2019 № 10-58-17411

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові Верховної Ради України  
Дмитру РАЗУМКОВУ

На № 11/10-174  
від 20.09.2019

Щодо звернення народного  
депутата України П. Фролова

**Шановний Дмитре Олександровичу!**

На виконання доручення Прем'єр-міністра України О. Гончарука від 27.09.2019 № 32561/1/1-19 до листа Голови Верховної Ради України Д. Разумкова від 20.09.2019 № 11/10-174 Фонд державного майна України повідомляє, що розглянув запит народного депутата України П. Фролова від 19.09.2019 № 122-4-зп та надав йому відповідь листом від 09.10.2019 № 10-58-17410 (копія листа додається). Крім цього, Фонд державного майна України доводить до Вашого відома, що листом від 09.10.2019 № 10-58-17415 (копія листа додається) проінформував Кабінет Міністрів України про надання зазначеної відповіді.

*Направляємо законодавчі зміни. Сподіваюсь на підписку!*

Додаток: на 6 арк. в 1 прим.

З повагою

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО



## 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](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

09.10.2019 № 10-58-174/0

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Народному депутату України  
Павлу ФРОЛОВУ**

На № 122-4-зп  
від 19.09.2019

### ***Шановний пане депутате!***

На виконання доручення Прем'єр-міністра України О. Гончарука від 27.09.2019 № 32561/1/1-19 Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув Ваш запит від 19.09.2019 № 122-4-зп та повідомляє.

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон) визначає, що до основних напрямів державного регулювання оцінки майна, яке відповідно до статті 24 Закону здійснює Фонд, належить контроль за додержанням законодавства суб'єктами оціночної діяльності та іншими суб'єктами під час проведення оцінки майна. Зазначений контроль здійснюється Фондом, у тому числі шляхом здійснення рецензування звітів про оцінку майна та методичного регулювання оцінки майна.

Згідно із частиною другою статті 4 Закону процедура рецензування звіту про оцінку полягає в критичному розгляді звіту про оцінку майна та наданні висновків щодо його повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. Порядок проведення рецензування визначений Законом та нормативно-правовими актами з оцінки майна, зокрема Положенням про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 31.10.2011 № 1585/1, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25.11.2011 за № 1351/20089 (далі – Положення).

Закон передбачає обов'язковість проведення рецензування звіту про оцінку органами приватизації у виключних випадках – випадках, коли орган приватизації приймає, погоджує або затверджує оцінку майна. В інших випадках, згідно із статтею 13 Закону, рецензування звіту про оцінку майна може здійснюватись оцінювачем, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, або експертні ради, що спеціально створені саморегулювними організаціями оцінювачів з метою контролю за

якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегульованої організації.

Отже, статтею 13 Закону передбачено рівність між особами, які мають право виконувати рецензування звітів про оцінку майна.

Слід відмітити, що згідно із статистичними даними, якими володіє Фонд, за перше півріччя 2019 року органи приватизації здійснили рецензування 3134 звітів про оцінку державного (комунального) майна, з них:

40 звітів, що повністю відповідають вимогам нормативно-правових актів з питань оцінки майна;

2878 звітів, що в цілому відповідають вимогам нормативно-правових актів з питань оцінки майна;

130 звітів, що не повною мірою відповідають вимогам нормативно-правових актів з питань оцінки майна;

86 звітів, що не відповідають вимогам нормативно-правових актів з питань оцінки майна.

Наведені показники свідчать про наявність звітів про оцінку майна, які не відповідають нормативно-правовим актам з питань оцінки майна та складання суб'єктами оціночної діяльності неякісних звітів про оцінку. Саме процедура рецензування звітів про оцінку майна надає змогу Фонду вчасно виявити неякісні звіти про оцінку майна та вжити відповідних заходів до діяльності суб'єктів оціночної діяльності та оцінювачів, які здійснили порушення законодавства з питань оцінки майна.

Довідково зазначаємо, що загальна кількість суб'єктів оціночної діяльності, які протягом першого півріччя 2019 року здійснювали оцінку державного (комунального) майна становить 553 суб'єкти – це лише 19,76 відсотка загальної кількості суб'єктів оціночної діяльності, що мають чинний сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.

Відповідно до вимог статті 13 Закону рецензування звіту про оцінку майна оцінювачем, який працює в органі державної влади, здійснюється в межах повноважень, визначених посадовими інструкціями.

На сьогодні в органах приватизації проводять рецензування звітів про оцінку майна відповідно до посадових інструкцій 70 спеціалістів, з яких 9 у апараті Фонду та 61 в його регіональних відділеннях. Враховуючи обмежену кількість спеціалістів, Фонд з метою забезпечення рецензування звітів про оцінку майна звертається до саморегульованих організацій оцінювачів.

Для прикладу, варто зазначити, що Фонд у відповідь на запити Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України щодо рецензування звітів та копій звітів про оцінку акцій (процедура «сквіз-аут») за 2018-2019 роки забезпечив рецензування 103 звітів про оцінку майна (належним чином завірені, якісні копії звітів, оформлені відповідно до вимог Положення). З метою забезпечення рецензування зазначених звітів були залучені саморегульовані організації оцінювачів. Із загальної кількості звітів про оцінку, що були надані для рецензування, лише 31 % був прорецензований працівниками Фонду, решта – саморегульованими організаціями оцінювачів.

Відповідно до 27 статті Закону саморегульовані організації оцінювачів наділені значним обсягом повноважень щодо здійснення регулювання

оціночної діяльності. Так саморегулівні організації оцінювачів беруть участь, зокрема, у:

розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;

професійній підготовці оцінювачів шляхом делегування та погодження викладачів, які здійснюють підготовку оцінювачів. Делеговані члени саморегулівних організацій оцінювачів становлять 70 % кількісного складу Комісії з тестування навчальних закладів, яка визначає доцільність укладання Фондом угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з навчальним закладом та забезпечує належний рівень контролю за підготовкою оцінювачів;

забезпеченні контролю за виконанням положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, забезпеченням належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – її членами;

забезпеченні рецензування звіту про оцінку майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегулівної організації оцінювачів, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб відповідно до вимог положень (національних стандартів) оцінки майна;

складі Екзаменаційної комісії, яка відповідно до Закону є єдиним колегіальним органом, який розглядає питання щодо професійної діяльності оцінювачів та приймає рішення про видачу або позбавлення (анулювання) кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

Враховуючи вищевикладене, саморегулівні організації оцінювачів залучені до всіх основних напрямів регулювання оціночної діяльності, а в певних аспектах і більшою мірою ніж Фонд як орган, який забезпечує державне регулювання.

Так, склад Екзаменаційної комісії формується з представників саморегулівних організацій оцінювачів та представників органів державної влади. При цьому представники саморегулівних організацій оцінювачів становлять дві третини її кількісного складу.

На сьогодні загальний склад Екзаменаційної комісії становить 33 члени комісії, з яких 21 представник саморегулівних організацій оцінювачів та 12 представників від органів державної влади.

У процесі розгляду Екзаменаційною комісією питань щодо професійної діяльності оцінювачів, відповідно до Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії, затвердженого наказом Фонду від 13.11.2002 № 1997, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28.11.2002 за № 925/7213, з метою прийняття Екзаменаційною комісією об'єктивних та виважених рішень, забезпечується подвійне рецензування звітів про оцінку, які надійшли на розгляд. У разі відсутності у письмовому зверненні (скарзі) рецензії на звіт про оцінку майна Фонд забезпечує його рецензування. У подальшому рецензування забезпечується експертними радами саморегулівних організацій оцінювачів або членами Екзаменаційної комісії, які делеговані саморегулівними організаціями оцінювачів.

Протягом 2018 – 2019 років Екзаменаційною комісією розглянуто 156 питань щодо професійної діяльності оцінювачів. Рецензентами, що працюють у



штатному складі Фонду забезпечено рецензування 254 звітів про оцінку майна, які отримали негативний висновок рецензента та розглядалися Екзаменаційною комісією. Зазначені звіти про оцінку майна також були прорецензовані експертними радами саморегулівних організацій оцінювачів та членами Екзаменаційної комісії, делегованими від саморегулівних організацій оцінювачів. За результатами рецензування 244 звіти про оцінку майна отримали негативний висновок рецензента (-ів) і лише щодо 10 звітів про оцінку майна (4 відсотки загальної кількості) висновки рецензентів були протилежними.

Згідно із статтею 9 Закону методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом.

Основними нормативними актами з оцінки майна, які є обов'язковими для застосування оцінювачами та рецензентами під час здійснення оціночної діяльності, є національні стандарти оцінки майна. Закон визначає, що розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки.

Фонд поділяє думку щодо необхідності внесення змін до національних стандартів оцінки майна та необхідності їх приведення до міжнародних стандартів оцінки. Із зазначеною метою Фондом було розпочато роботу, яку на сьогодні призупинено у зв'язку із відсутністю коштів, необхідних для офіційного перекладу міжнародних стандартів оцінки майна. Разом з цим у серпні 2019 року Фондом підписано Меморандум про співпрацю та партнерство з членом Всесвітньої Асоціації Оціночних організацій (WAVO) – Громадською організацією «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки», основною метою якого є гармонізація національного законодавства України у сфері оцінки майна та оціночної діяльності, зокрема Національних стандартів оцінки, до положень Міжнародних стандартів оцінки.

Також Фонд вважає, що дуалізм в законодавстві з питань оцінки об'єктів нерухомості є однією із нагальних проблемних питань. Слід звернути увагу, що зазначений дуалізм в законодавстві був створений штучно шляхом прийняття в 2003 році Закону України «Про оцінку земель». Фонд неодноразово звертав увагу на необхідність внесення змін до законодавства, однак зазначена ініціатива не була підтримана.

Довідково зазначаємо, що протягом 2015-2017 років Фондом була розроблена нова редакція Закону, яка передбачає відповідні зміни, які у тому числі виключають дуалізм в законодавстві з питань оцінки об'єктів нерухомості.

На сьогодні Фондом здійснюється робота щодо розроблення нової редакції Закону. Зазначена редакція передбачатиме положення, які ще більше посилять громадське регулювання оціночної діяльності, запровадять механізм досудового вирішення спорів, пов'язаних із оцінкою майна. Крім цього, законопроектом вносяться зміни й до законодавства з питань оцінки земель, відповідно до яких земельні поліпшення та земельна ділянка визнається єдиним

об'єктом оцінки. Тому сподіваємось на співпрацю у законотворчій діяльності та підтримку нового законопроекту народними депутатами України.

Крім цього, інформуємо, що Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України листом від 07.10.2019 № 3211-11/41150-03 зазначило, що підтримує необхідність вдосконалення нормативного регулювання питань оцінки майна та оціночної діяльності та опрацює відповідні проекти нормативно-правових актів у разі їх надходження до міністерства в установленому порядку.

З повагою

Голова Фонду



Дмитро СЕННИЧЕНКО

P.S. Направляємо законодавчі зміни щодо вдосконалення оціночної діяльності. Запрошуємо до участі та сподіваємся на підтримку!



## 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](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

09.10.2019 № 10-58-17715

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Кабінет Міністрів України**

На № 32561/1/1-19  
від 27.09.2019

Щодо звернення народного  
депутата України П. Фролова

На виконання доручення Прем'єр-міністра України О. Гончарука від 27.09.2019 № 32561/1/1-19 Фонд державного майна України розглянув запит народного депутата України П. Фролова від 19.09.2019 № 122-4-зп та повідомляє, що листом від 09.10.2019 № 10-58-17710 (копія листа додається) Фонд державного майна України надав відповідь народному депутату України П. Фролову та листом від 09.10.2019 № 10-58-17711 (копія листа додається) проінформував Голову Верховної Ради України Д. Разумкова про надання зазначеної відповіді.

Додаток: на 6 арк. в 1 прим.

**Заступник Голови**

**Євген АСТАСHEВ**