



Вих. № 257 від «23» вересня 2019 р.

**ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ**  
**Голові Комітету з питань**  
**фінансів, податкової та митної**  
**політики**

**Д. ГЕТМАНЦЕВУ**

*Щодо законопроектів № 2047 від 04.09.2019  
та № 2047-1 від 13.09.2019*

**Шановний Данило Олександровичу!**

Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів» (УТО), як найбільша в Україні саморегульована організація оцінювачів, від імені своїх членів та оціночної спільноти звертається до Комітету та усіх народних депутатів України з проханням взяти до уваги позицію оціночної спільноти стосовно внесених на розгляд Верховної Ради України законопроектів: № 2047 від 04.09.2019 «Про внесення змін до Податкового кодексу України» (щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості) та № 2047-1 від 13.09.2019 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційних схем у сфері оцінки об'єктів нерухомості шляхом діджиталізації розрахунку податкової вартості нерухомості».

Оціночна спільнота **цілком підтримує законопроект № 2047 від 04.09.2019 та щиро вдячна народним депутатам – авторам законопроекту**. Цей законопроект усуває із законодавства України одну з найнахабніших корупційних схем в Україні останніх років, якою через запроваджені в 2018 році приватні електронні майданчики було узаконено побори з громадян України при здійсненні угод з нерухомістю та їх оподаткуванні відповідно до статті 172 Податкового кодексу України. За нашими оцінками, ця схема за понад рік свого існування за надуману «послугу», що була не виправдана жодною технічною потребою та економічною логікою, «створила» грошовий потік для її кінцевих бенефіціарів в обсягах понад 700 млн. гривень!

Звертаємо увагу народних депутатів України, що **ми принципово підтримуємо збереження у законопроекті № 2047 від 04.09.2019 системи контролю результатів оцінки** нерухомого майна для цілей оподаткування на відповідність ринковому діапазону цін на подібне майно (модуль перевірки).

Система контролю результатів оцінки та її основні засади були розроблені за участі оціночної спільноти і підтримані нами ще в 2016-2017 рр. Ми брали активну участь в розробці відповідного проекту постанови Кабінету Міністрів України із запровадження такої системи контролю. В той час він був погоджений практично без зауважень майже десятком зацікавлених органів державної влади, Пенсійним фондом України та направлений ще в липні 2017 року на розгляд та затвердження до Уряду (однак так і не був винесений ним навіть на розгляд!). Увесь період, починаючи з 2015 року, ми активно співпрацювали з органами державної влади, правоохоронними органами та антикорупційними громадськими організаціями з виявлення, документування фактів зловживань, притягнення винних осіб до професійної та інших видів відповідальності.

З огляду на це, ми здивовані звинуваченнями в начебто лобістському характері законопроекту № 2047 на користь оцінювачів. Це не відповідає дійсності. У вичищенні професійного середовища від осіб, практика роботи яких не відповідає законодавству, професійним стандартам та професійній етиці, оціночна спільнота зацікавлена найбільше! І законопроект № 2047 від 04.09.2019 цьому сприяє, відповідає суспільним цілям і нашим професійним цілям.

Вважаємо, що *найскоріше прийняття законопроекту №2047 від 04.09.2019, усунення приватних електронних майданчиків, як посередників* для технічної функції з передачі даних із звітів про оцінку нерухомого майна для цілей оподаткування до державної Єдиної бази даних цих звітів, що веде Фонд державного майна України, стане дійсним підтвердженням реальних та швидких кроків по боротьбі з системною корупцією та штучно створеними монополіями.

*Щодо альтернативного законопроекту № 2047-1 від 13.09.2019 висловлюємо нашу спільну позицію: законопроект № 2047-1 не відповідає основним засадам антикорупційної політики та має низку інших недоліків, усунення яких принципово неможливе в його поданій редакції.*

1. Законопроект № 2047-1 не усуває з процесу оподаткування операцій з нерухомим майном, а *зберігає приватні електронні майданчики*. Через це виникає питання до авторів законопроекту щодо його цілей, оскільки *заміна одних приватних осіб – бенефіціарів на інших приватних осіб – бенефіціарів приватних електронних майданчиків ніяким чином не може вважатися боротьбою з системною корупцією*, яка в не в останню чергу існує завдяки створенню законодавчого підґрунтя для існування корупційних та монопольних схем.

2. Наша позиція з цього питання неодноразово публічно висвітлена – електронний майданчик, якщо його і запроваджувати для виконання окремих технологічних функцій, може бути виключно державним (від майнових прав інтелектуальної власності, на базі яких він функціонує, до виключних прав на всю інформацію, що в ньому міститься).

3. Стаття 172 Податкового кодексу України присвячена оподаткуванню операцій з нерухомим майном на ринку або прирівняним до нього за суттю операціям. Отже, *в основі такого податку - перевірка на відповідність ринковим цінам обсягу отриманого доходу громадянином від такої операції.*

Законопроектом № 2047-1 пропонується наділити приватні (приватний) електронні майданчики функцією з оцінки «податкової вартості об'єкта нерухомого майна», що є об'єктом відповідної ринкової угоди. В міжнародній практиці оподаткування подібних операцій з нерухомим майном та в діючому законодавстві України не визначено поняття «податкова вартість», що залишає широке поле для спекуляцій цим поняттям. Системі організації визначення вартості нерухомого майна шляхом незалежної оцінки та державними органами (органами місцевої влади) присвячені спеціальні закони.

Однак, законопроектом пропонується виключити порядок визначення «податкової вартості» з-під дії всього українського законодавства, у тому числі вузькопрофесійного, зокрема і такого, яким керуються також судові експерти в межах цивільного та кримінального судочинства. *Міжнародний досвід свідчить, що тільки ринкова вартість нерухомого майна є базою, на основі якої визначається розмір податків на доходи громадян від продажу такого майна.* Згідно Міжнародних стандартів оцінки існують наступні види вартості: ринкова, справедлива, інвестиційна, синергетична, ліквідаційна. Дефініція «податкова вартість», це штучний термін під певні дії, якій намагаються втиснути у законодавче поле України для цементування корупційної схеми.

*Наслідки такого підходу для країни та її громадян будуть невтішними, оскільки вочевидь через складний процес ціноутворення на різні типи об'єктів нерухомості, впливу значної кількості чинників на їх ринкову ціну, не уникнути маніпуляцій з окремими, скоріше за все елітними та/або специфічними об'єктами, розрахована податкова вартість яких не буде мати жодної ознаки відповідності ринковим цінам.*

Крім цього, таку «податкову вартість» буде розраховувати приватний електронний майданчик за невідомо яким алгоритмом та невідомо в якому порядку, оскільки законопроектом запропоновано не поширювати на процес визначення «податкової вартості» дію законів про оцінку майна та про оцінку земель, а отже, і методик, міжнародних та національних стандартів оцінки, колегіальної та фахової оцінки якості методичного алгоритму розрахунку

«податкової вартості». Зрозуміло, що *при такому правовому «регулюванні» громадянин буде позбавлений фактичної можливості звертатися до суду за захистом своїх прав, а правоохоронні органи – не будуть мати реальну можливість фахової перевірки дотримання законодавства в цій сфері.*

**Вочевидь такий підхід до правового регулювання питання не тільки не усуватиме корупцію, а зробить її ще й безкарною.**

4. Оціночній спільноті не зрозуміло, чому для правового регулювання питання справедливого оподаткування операцій з нерухомим майном громадян не використовується позитивний досвід багатьох інших країн, що апробований десятиліттями, зокрема, США, країн ЄС. Замість цього державі пропонується чергове українське ноу-хау, яке за своєю суттю не несе в собі принципові ознаки впровадження інформаційних технологій в процес, оскільки не наповнене відповідним змістом, крім вимог до технологічності приватного електронного майданчика.

Маємо надію, що *цілком очевидна різниця між технологічними вимогами до приватного електронного майданчика, про які досить детально вписано у законопроекті №2047-1, та змістом методичного алгоритму формування ціни, не нижче рівня якої буде сплачуватися податок, щодо якого в цьому законопроекті ані слова.*

Запровадження стандартизованих способів оцінки для окремих (типових) видів нерухомого майна, без залучення оцінювача, цілком можлива, і оціночна спільнота в Україні, в тісній співпраці з колегами з інших країн опрацьовує методичні засади таких способів оцінки. Але для запровадження такого інформаційного продукту на рівні усієї країни та щодо всіх без винятку видів нерухомого майна *потрібна відповідна підготовка:*

А) розробка методичного та математичного алгоритму розрахунку та його фахова повноцінна незалежна експертиза;

Б) налагодження системи збору достовірної ринкової інформації;

В) створення потужної та достовірної єдиної геоінформаційної системи для усіх без виключення населених пунктів країни, що дозволить зробити регіональну та локальну прив'язку кожного об'єкта нерухомості, як об'єкта угоди, до локального місця розташування та аналогів продажу (пропозиції), а також «заведена» до неї відповідна повна технічна характеристика кожного будинку, будівлі, споруди.

Багато розвинених країн світу працюють над розвитком таких інформаційних систем (діджиталізацією), але:

*вони не поширюються на всі без виключення об'єкти нерухомого майна (наприклад, поширюються тільки на типові стандартні об'єкти);*

*застосовуються такі системи переважно для оподаткування нерухомості (податок на майно), а не для оподаткування угод з нерухомістю (податок на дохід від продажу);*

*найбільш ефективно працюють в країнах з досить стабільним рівнем ринкових цін протягом останніх десятиків років (наприклад, в Німеччині);*

*передбачають періодичну (як правило, раз на п'ять років) актуалізацію цін;*

*передбачають систему оскарження результатів розрахунку або проведення альтернативної оцінки із залученням незалежного оцінювача.*

***Жодних з вище зазначених умов та передумов в законопроекті № 2047-1 від 13.09.2019 не забезпечено, що у разі його прийняття означитиме спотворення ідеї діджиталізації в цій галузі права та ущемлення майнових інтересів платників податку.***

5. Законопроектом № 2047-1 ***не передбачається жодних обмежень щодо формування ціни послуг приватних електронних майданчиків.*** Таким чином, не усувається економічна основа для зловживань на ринку відповідної послуги .

Враховуючи сутність суспільного конфлікту навколо практики роботи приватних електронних майданчиків в діючій редакції статті 172 Податкового кодексу України, вважаємо, що ***за цією ознакою законопроект № 2047-1 від 13.09.2019 не відповідає його назві та озвученій меті в частині ліквідації корупційних схем.***

***З огляду на все вище зазначене, вважаємо, що законопроект № 2047-1 від 13.09.2019 має бути додатково перевірений на наявність корупційних ризиків та відхилений як неприйнятний (або відкликаний його авторами).***

Враховуючи соціальну чутливість піднятої проблеми в законопроектах №2047 від 04.09.2019 та №2047-1 від 13.09.2019, необхідність її термінового вирішення, оціночна спільнота звертається до усіх народних депутатів України, членів Комітету з проханням взяти до уваги наше звернення, ***в найкоротший термін розглянути подані законопроекти та підтримати законопроект № 2047 від 04.09.2019, що відповідає меті регулювання та вирішує нагальну суспільну проблему.***

З повагою від імені членів Українського товариства оцінювачів та оціночної спільноти,

Голова Ради УТО



Олексій Амфітеатров