



Вих. № 348 від
«28» листопада 2019 року

ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ
Голові Комітету
з питань фінансів, податкової та митної політики
Д.О. Гетманцеву

Щодо законопроекту № 2047-д
(друге читання)

Шановний Данило Олександровичу!

Всеукраїнська громадська організація «Українське товариство оцінювачів» (УТО) висловлює свою повагу Вам і усім народним депутатам - членам Комітету, а також народним депутатам, що беруть активну участь в опрацюванні законопроекту «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» (№ 2047-д (друге читання)).

За підсумками обговорення оціночною спільнотою та узагальнення пропозицій, що отримані від членів УТО з усіх регіонів прийнятого у першому читанні законопроекту №2047-д і пропозицій про його доопрацювання на друге читання, що надходять від народних депутатів, просимо Комітет врахувати наступні пропозиції.

Оціночною спільнотою *не підтримуються* наступні норми законопроекту № 2047-д, прийнятого у першому читанні, та пропозиції щодо його доопрацювання для другого читання:

1) створення будь-яких комісій для розгляду звернень громадян України щодо незгоди з вартістю об'єкта нерухомості, розрахованою модулем електронного визначення оціночної вартості. На наше переконання, досвід роботи подібних органів не виправдав себе практикою реалізації в Україні, містить можливості для корупційних проявів, призведе до суттєвої бюрократизації та непрозорості прийняття рішень, появи ризиків впливів на ці рішення з боку третіх осіб, затягування строків для укладення сторонами угод купівлі-продажу;

2) критерій щодо автоматичної реєстрації звіту про оцінку об'єкта нерухомості в Єдиній базі, якщо визначена вартість відрізняється не більше, як на 25 відсотків від оціночної вартості, визначеної модулем (абзац двадцять другий підпункту 1 пункту 2 розділу I законопроекту). Вважаємо, що внесення такої норми не сприятиме отриманню об'єктивної ринкової вартості об'єктів нерухомості шляхом проведення незалежної оцінки суб'єктами оціночної діяльності;

3) пропозиції, які передбачають звуження повноважень та функцій Фонду державного майна України в частині реалізації повноважень держави

щодо власності на Єдину базу та усі її складові, а також на будь-які інші сервіси, що будуть нею надаватися;

4) пропозиції щодо заміни внесення нотаріусами замість фактичної ціни об'єктів нерухомості, зазначеної у відповідних договорах, вартості таких об'єктів, оскільки такі пропозиції позбавлені сенсу (дані про вартість об'єктів нерухомості вже будуть міститися в Єдиній базі на підставі розрахунку оціночної вартості модулем або ринкової вартості згідно із звітом про оцінку). У той же час, одержання даних про фактичну ціну об'єктів нерухомості згідно з укладеними договорами буде сприяти покращенню роботи модуля;

5) пропозиції у будь-яких варіаціях, якими передбачається визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості модулем, оскільки це суперечить суті поняття «ринкова вартість» та загальноприйнятій методології її визначення на підставі індивідуальної незалежної оцінки з дотриманням процедур, передбачених національними та міжнародними стандартами. Також вважаємо недоцільним дублювання чи викладення в будь-якій редакції в означеному законопроекті поняття «ринкова вартість», оскільки воно є нормою професійних стандартів національного і міжнародного рівня, а не нормою закону.

Враховуючи, що уведені в Єдину базу дані про ринкову вартість об'єктів нерухомості, разом з іншими інформаційними джерелами, є інформаційною основою для розрахунку оціночної вартості модулем, **вважаємо за доцільне включити до законопроекту 2047-д :**

1) норму про те, що усі без винятку звіти про оцінку об'єктів нерухомості, виконані у відповідності до норм цього закону, мають бути перевірені шляхом проведення рецензування Фондом державного майна, експертними радами саморегулівних організацій оцінювачів. Процедура рецензування зазначеними органами визначена законодавством і не потребує запровадження якихось нових нормативних вимог, є загально прийнятою в міжнародній професійній оціночній практиці, а також передбачає колективну та індивідуальну відповідальність осіб.

У цьому зв'язку **пропонуємо абзаци двадцять другий та двадцять третій підпункту 1 пункту 2 розділу I законопроекту викласти у такій редакції:**

«Реєстрація звіту про оцінку майна з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови *позитивного висновку за результатами рецензування звіту про оцінку, проведеного Фондом державного майна України (щодо звітів про оцінку, складених оцінювачами, які не є членами жодної із саморегулівних організацій оцінювачів), експертними радами саморегулівних організацій оцінювачів (щодо звітів про оцінку, виконаних членами цих організацій).*

Рецензування звіту про оцінку здійснюється відповідно законодавства у строк не більше п'яти робочих днів з дати внесення звіту про оцінку об'єкта нерухомості в Єдину базу; присвоєння йому унікального

реєстраційного номеру відбувається не пізніше наступного робочого дня, наступного за днем одержання звітом про оцінку позитивного висновку за результатами його рецензування.»

2) передбачити законопроектом, що автоматичне визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості здійснюється не лише на підставі даних про місцезнаходження та загальну площу, а й про вид (тип) такого об'єкта нерухомості та рік його будівництва. Це ті показники, що підтверджуються документально, і можуть піддаватися камеральній перевірці з боку нотаріуса при посвідченні відповідної угоди.

3) передбачити законопроектом розробку та затвердження Фондом державного майна України методичного алгоритму розрахунку оціночної вартості, що буде здійснювати модуль. Саме з його урахуванням має відбуватися розробка відповідного програмного продукту.

У цьому зв'язку, *пропонуємо* пункт 2 розділу I законопроекту №2047-д доповнити підпунктом 3) такого змісту:

«3) пункт 172.11 викласти в такій редакції:

«172.11. Порядок визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості встановлюється Фондом державного майна України».

4) Також підтримуємо пропозиції про зміну назви «Єдина база звітів про оцінку» на «Єдина база вартості об'єктів нерухомості» як більш коректне з огляду на новий алгоритм процедур її наповнення і змісту, викладених у законопроекті №2047-д.

5) Щодо визначення в законопроекті №2047-д строку введення закону в дію, вважаємо, що остаточне рішення з урахуванням комплексу завдань, що постають, має бути узгоджене з Фондом державного майна України.

З повагою,
Голова Ради
ВГО «Українське товариство оцінювачів»



Амфітеатров