|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ключові положення проекту Закону** | | **Пропозиції Українського товариства оцінювачів до концепції проекту закону про оцінку майна та оціночну діяльність станом на 22.06.2020 року** |
| **№** | **Положення** |  |
| 1 | Назва законопроекту | «Про оцінку майна та оціночну діяльність» |
| 2 | Сфера застосування | 1. Положення цього Закону поширюються на правовідносини, пов’язані з оцінкою майна, майнових прав, оціночною діяльністю в усіх випадках її здійснення згідно із законодавством України.  2. Положення цього Закону поширюються на правовідносини, пов’язані з оцінкою майна, оціночною діяльністю в усіх випадках її здійснення згідно із законодавством України.  3. Оцінка майна, та оціночна діяльність регулюються **виключно** цим Законом та іншими нормативно-правовими актами, що не суперечать йому.  4. Якщо міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правові норми щодо оцінки майна, та оціночної діяльності, застосовуються правила міжнародного договору. |
| 3 | Регулятор оціночної діяльності. Структура | В основу концепції регулювання оцінки та оціночної діяльності пропонуємо покласти таку структуру.  **Комітет** з оцінки та оціночної діяльності – системний регулятор, що поєднує колегіальні функції недержавного та державного регулювання оцінки та оціночної діяльності, визначені цим законом.  **Фонд** державного майна України – базовий державний регулятор;  **СРО** – базові недержавні регулятори оціночної діяльності;  Усі інші колегіальні органи – Екзаменаційна комісія, Апеляційна рада, інші консультативно-дорадчі органи, робочі групи - утворюються Комітетом з оцінки та оціночної діяльності (далі – Комітет) на постійній чи тимчасовій основі за її рішенням відповідно до цього закону та статуту Комітету.  Статут Комітету, персональний склад Комітету, його повноваження, порядок діяльності колегіальних органів Комітету приймається Зборами засновників в порядку, визначеному цим законом та переглядаються у разі потреби Загальними зборами учасників Комітету.  Комітет є некомерційною юридичною особою публічного права, особливості формування та діяльності якого встановлені цим законом.  Комітет має бюджет, обсяг якого формується, в тому числі, за рахунок обов’язкових річних членських внесків СРО залежно від кількості членів кожної організації. Розмір обов’язкового членського внеску кожної СРО встановлюється щорічно Комітетом не пізніше 01 грудня року, що передує бюджетному року. Реєстр своїх членів веде кожна СРО окремо. Не пізніше 01 жовтня кожного року, кожна СРО подає до Фонду державного майна України затверджений керівним органом СРО список членів своєї організації станом на 01 липня року. Фонд державного майна України обробляє та перевіряє отриману інформацію від кожної СРО, звіряє її з Державним реєстром оцінювачів та не пізніше ніж за 10 календарних днів до призначеної дати засідання Комітету, до порядку денного якого винесено питання затвердження бюджету Комітету на наступний рік, надає її для розгляду і використання при прийнятті рішень.  Функції та повноваження Фонду державного майна України, як базового державного регулятора оцінки та оціночної діяльності:   * ведення Державного реєстру оцінювачів; * надання організаційної підтримки діяльності Комітету, проведенню Зборів засновників Комітету; * визнання громадської організації СРО в порядку, встановленому законом; * проведення періодичної перевірки СРО на їх відповідність вимогам закону; * збір, обробка та узагальнення інформації кожної СРО про її членів для надання Комітету та використання в своїх оперативній діяльності; * затвердження методичних актів законодавства, погоджених Комітетом;   Функції Комітету з оцінки та оціночної діяльності:   * організаційне забезпечення присвоєння кваліфікації оцінювача фізичним особам та прийняття рішень щодо зупинення, анулювання, позбавлення кваліфікації оцінювача; * затвердження єдиних правил професійної підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів; * координація розробки та погодження Національних стандартів оцінки, що затверджуються Кабінетом Міністрів України; * визначення спеціалізацій оцінки певних видів майна в межах напрямів. * розгляд та погодження проектів інших актів законодавства, що містять норми, пов’язані з методичним, організаційним забезпеченням оцінки і оціночної діяльності; * розробка та надання роз’яснень методичного характеру, пов’язаних з проведенням оцінки; * забезпечення офіційного перекладу та оприлюднення Міжнародних стандартів оцінки, інших міжнародно визнаних стандартів і правил, впровадження яких є доцільним в Україні; * забезпечення роботи Екзаменаційної комісії, якою приймається рішення про присвоєння кваліфікації та накладення на оцінювача відповідних санкцій, пов’язаних з якістю виконаної ним оцінки (зупинення, позбавлення кваліфікації оцінювача), затвердження прийнятих нею рішень; * забезпечення роботи Апеляційної експертної ради та затвердження прийнятих нею рішень; * надання рекомендацій з питань оцінки і оціночної діяльності за власною ініціативою або на звернення, адресовані до неї; * представлення інтересів оціночної спільноти в органах влади та судових органах, в тому числі за дорученням СРО; * затвердження форм кваліфікаційних документів оцінювачів; * інші функції, що слідують з її повноважень   Повноваження Комітету з оцінки та оціночної діяльності:   * координація діяльності суб’єктів повноважень з державного регулювання та недержавного регулювання; * забезпечення єдності правил та уніфікації методичних засад професійної підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів, контроль їх якості; * розвиток методичних засад оцінки шляхом координації розробки, участі в погодженні та затвердженні актів законодавства, що містять організаційні і методичні правила оцінки і здійснення оціночної діяльності; * впровадження в законодавство і практику оцінки і оціночної діяльності міжнародно визнаних правил їх проведення, у тому числі правил професійної етики; * організаційне забезпечення розгляду та вирішення конфліктних питань, пов’язаних з якістю виконаної оцінки. |
| 4 | Роль СРО | Удосконалення саморегулівної функції в регулюванні професійної оціночної діяльності, розширення повноважень саморегулівних організацій в частині контролю над якістю роботи оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, професійної підготовки оцінювачів.  Потребує суттєвого доопрацювання процедура надання статусу саморегулівних громадським організаціям оцінювачів. З одного боку, на ринку спостерігається посилення процесів спеціалізації оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, що є об'єктивним процесом. З іншого боку, в силу існування великої кількості саморегулівних організацій «спеціалізованого профілю» при прийнятті рішень методологічного порядку з багатьох різнобічних питань на засіданнях Комітету «розмивається» якість прийняття відповідних рішень.  Тому пропонується:  - ввести норму «комплексно-кваліфікаційного принципу» формування саморегулівних організацій оцінювачів шляхом створення в них відповідних комісій за спеціалізаціями та напрямами оцінки майна, але всі СРО повинні бути широкої спеціалізації для отримання такого статусу;  - визнавати статус саморегулівної щодо об'єднань громадських організацій оцінювачів за умови створення ними спільного координаційного органу, на який буде покладено й виконавчі повноваження;  - ініціювати внесення змін до чинної постанови Кабінету Міністрів України з метою посилення вимог до СРО та створення дієвих механізмів контролю за їх роботою, провести «перевизнання» або підтвердження їх статусу.  Концепція створення та функціонування СРО:   1. Утворюється особами, які мають вищу освіту другого (магістерського) рівня, пройшли професійну підготовку відповідно до вимог цього Закону, успішно склали кваліфікаційний іспит та мають намір професійно здійснювати оціночну діяльність. 2. Визнається Фондом держмайна за формальними ознаками, зокрема за кількість *дійсних* членів не менше 500 осіб. 3. Кількість *асоційованих* членів СРО – необмежена. 4. Оскільки СРО забезпечує реалізацію функцій саморегулювання та громадського контролю саме відносно (стосовно?..) *дійсного* члена СРО, то виключно із складу *дійсних* членів формуються Правління (Рада) СРО та інші органи; виключно *дійсні* члени особисто мають право голосу (голосують) у випадках прийняття рішень, що віднесені до компетенції СРО. 5. Особа самостійно обирає СРО, де він бажає мати статус *дійсного* члена СРО, та подає до нього відповідну заяву. 6. Загальні збори СРО мають повноваження відмовити в отриманні статусу *дійсного* члену (особою, що вже була позбавлена статусу *дійсного* члену іншого СРО) або повноваження щодо позбавлення оцінювача статусу свого *дійсного* члену за визначених Статутом СРО причин. 7. Статус асоційованого члена СРО передбачений в першу чергу (або виключно) для тих оцінювачів, що вже є дійсними членами в інших СРО. Тим не менш, вони мають права дійсних членів цієї СРО в частині доступу до професійної освіти, підвищення кваліфікації, участі в професійних заходах, первісного обговорення та подання пропозицій щодо нагальних питань діяльності СРО та оціночної діяльності в Україні; але це, мабуть, краще передбачати в Статуті та Положеннях СРО   Для отримання статусу СРО як обов’язкову умову передбачити наявність власного навчального закладу, а також сайту, на якому мають бути оприлюднені статутні документи СРО, перелік членів СРО |
| 5 | Стандарти | Оцінка майна в Україні здійснюється відповідно до Міжнародних стандартів оцінки, прийнятих Радою з міжнародних стандартів оцінки, що визначають методичні засади оцінки, та Національних стандартів оцінки, затверджених Кабінетом Міністрів України, що містять положення методичного характеру, які неврегульовані Міжнародними стандартами оцінки або які вимагають більш детального роз’яснення внаслідок вимог національного законодавства.  Поточна редакція Міжнародних стандартів оцінки має бути викладена державною мовою та офіційно оприлюднена на веб-сторінці центрального органу виконавчої влади, що забезпечує державне регулювання оціночної діяльності.  Будь-які інші нормативно-правові акти, що містять питання визначення вартості майна, не повинні суперечити положенням Міжнародних та Національних стандартів оцінки.  Дотримання положень Міжнародних та Національних стандартів оцінки є обов’язковим до виконання суб’єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.  За рішенням сторін договору на проведення оцінки інших стандартів оцінки.  Встановити, що роз'яснення МСО і НСО надаються державним регулятором, якщо це буде передбачено в його повноваженнях, тільки після позитивного узгодження Комітетом. |
| 6 | Випадки проведення оцінки | Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, за згодою сторін правочину, а також на вимогу однієї з сторін правочину.  Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у разі:   * вчинення правочинів з об’єктами права державної та комунальної власності, а також з активами господарських товариств, у статутних капіталах яких державі або територіальній громаді належать частки (паї, акції), за виключенням випадків, коли відповідно до закону органом державної влади, органом місцевого самоврядування, створеними за їх рішеннями тимчасовими органами (комісіями) проводиться розрахунок їх вартості зі складанням акта оцінки майна; * повернення (витребування) об’єктів права приватної власності в державну або комунальну власність, у тому числі примусового відчуження майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, на підставі судового рішення або відповідно до законодавства; * вчинення правочинів, пов’язаних зі страхуванням нерухомого та рухомого майна, у випадках, встановлених законом або за згодою сторін; * застави (іпотеки) об’єктів права усіх форм власності, що підлягають державній реєстрації відповідно до законодавства та (або) правочини (договори) яких підлягають нотаріальному посвідченню; * у випадку проведення судової експертизи при визначенні вартості майна та/або визначенні розміру збитку або відшкодування; * визначення вартості конфіскованого, безхазяйного майна, скарбу, переданого державі чи територіальній громаді, майна (спадщини, що визнана судом відумерлою), що перейшло у власність територіальної громади, для цілей його реалізації, якщо інше не встановлено законами; * визначення бази оподаткування у випадках, встановлених законом; * визначення вартості арештованого майна боржника у випадках, встановлених Законом України «Про виконавче провадження»; * визначення вартості майна у випадках, передбачених Кодексом України з процедур банкрутства; * визначення вартості внесків (крім грошових коштів), які передаються об`єднанню підприємств його учасниками, а також у разі повернення таких внесків учасникам об`єднання підприємств відповідно до закону; * визначення вартості внесків (крім грошових коштів) для провадження спільної господарської діяльності; * визначення розміру збитків у випадках, встановлених законом; * оцінки (переоцінки) активів згідно з вимогами до складання фінансової звітності та бухгалтерського обліку; * в інших випадках, передбачених законодавством. |
| 7 | Доступ до професії | **Оцінювачі**  1. Оцінювачем є особа, яка має вищу освіту другого (магістерського) рівня, пройшла професійну підготовку відповідно до вимог цього Закону, успішно склала кваліфікаційний іспит, є дійсним членом СРО за власним вибором та включена до Державного реєстру оцінювачів.  3. Оцінювачем не може бути особа, яка має не погашену або не зняту судимість за вчинення злочину або на яку протягом останнього року до дати складання кваліфікаційного іспиту накладалося адміністративне стягнення за вчинення корупційного правопорушення.  3. Оцінювачу забороняється використовувати свої повноваження з метою одержання неправомірної вигоди або прийняття обіцянки чи пропозиції такої вигоди для себе чи інших осіб.  4. Оцінювачами не можуть бути особи, які є резидентами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором; мають громадянство держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, або є особами, стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства, а також встановлено факт щодо здійснення такими особами діяльності, яка відповідно до законодавства України визнається терористичною, сепаратистською. |
| 8 | Система навчання | Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки, стажування та підвищення кваліфікації.  Навчальним закладом є виключно юридична особа приватного права.  Система професійної підготовки та підвищення кваліфікації затверджується Комітетом з оціночної діяльності.  Загальні вимоги до навчальних закладів, змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Комітетом з питань оціночної діяльності;  Навчальні заклади які не засновані СРО можуть бути погоджені Комітетом з питань оціночної діяльності та укласти з ним угоду про співробітництво;  Контроль за якістю здійснює Комітет з питань оціночної діяльності.  **УТО виступає категорично проти втілення будь-якої системи підтвердження кваліфікації або переатестації в новому законі.** |
| 9 | Ліцензування | Оцінювач здійснює оціночну діяльність у складі суб’єкта оціночної діяльності. Суб'єктом оціночної діяльності є суб'єкт господарювання, у складі якого працює хоча б один оцінювач, внесений до Державного реєстру оцінювачів.  Інформація про СОД повинна міститись у Реєстрі та відображати актуальну інформацію на певну дату. Реєстр має бути публічним. Сертифікати СОД не видаються, дані перевіряються шляхом отримання витягу з реєстру на певну дату.  Посадова особа, яка відповідно до установчих документів здійснює керівництво суб'єктом оціночної діяльності, повинна бути оцінювачем.  Оцінювач може бути керівником виключно одного суб'єкта оціночної діяльності.  Суб'єкт оціночної діяльності здійснює оцінку майна в межах напрямів передбачених кваліфікаційними документами його керівника.  Звіт про оцінку підписується керівником суб'єкта оціночної діяльності та виконавцем (ями) - оцінювачем (ами), які її виконували. До звіту про оцінку додаються кваліфікаційні документи осіб, які його підписали. |
| 10 | Напрями оцінки | * оцінка майна у матеріальній формі; * оцінка єдиних (цілісних) майнових комплексів, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності.   **УТО виступає категорично проти втілення будь-якої системи підтвердження кваліфікації або переатестації в новому законі.** |
| 11 | Рецензування | Рецензування здійснюють:   * Рецензенти – фізичні особи – оцінювачі, які мають стаж професійної діяльності не менш ніж 10 років; * Експертні ради СРО; * Апеляційна Рада Комітету з оціночної діяльності в межах повноважень, визначених Комітетом для неї   Будь які судження про звіт про оцінку можуть бути викладені виключно у формі рецензії на звіт. |
| 12 | Членство в СРО | Обов’язкове.  Оцінювач може бути членом необмеженої кількості всеукраїнських громадських організацій (асоційоване членство), але під час визнання згідно з цією статтею статусу саморегулівної організації оцінювачів враховується членство оцінювача тільки в одній організації, яку оцінювач обирає самостійно (дійсне членство).  Стосовно дійсного члена саморегулівною організацією оцінювачів буде забезпечено реалізацію функцій саморегулювання та громадського контролю. Інформація щодо дійсного членства оцінювача у всеукраїнській громадській організації, що враховувалась під час визнання статусу саморегулівної організації оцінювачів, вноситься до Державного реєстру оцінювачів. |
| 13 | Реєстр оцінювачів та СОД | Державний реєстр оцінювачів ведеться державним регулятором.  Включення інформації про оцінювачів до реєстру здійснюється лише за поданням саморегулівних організацій оцінювачів.  Зміст і порядок ведення Реєстру затверджується Фондом держмайна за поданням Комітету. |
| 14 | Санкції | Внесення запису про **зупинення або анулювання** кваліфікаційного свідоцтва **оцінювача** з Державного реєстру оцінювачів.  Оцінювач, якого було позбавлено кваліфікаційного свідоцтва, може отримати кваліфікаційне свідоцтво оцінювача в порядку, встановленому для його видачі, не раніше ніж через п’ять років з дати позбавлення.  Процедури зупинення, анулювання та позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, якого було позбавлено кваліфікаційного документа, приймається Комітетом у встановленому ним порядку.  Всі рішення приймаються Комітетом з питань оціночної діяльності та передаються для внесення в реєстр. За ФДМУ лишається тільки функція ведення і внесення даних на підставі наданих даних.  Загальні правила відповідальності оцінювачів.  *Зупинення* - небажання провадити діяльність, виникнення забороненого суміщення (за заявою), відсутність підвищення кваліфікації; В даному випаду поновлення відбувається за заявою або з моменту підвищення кваліфікації. Також одним із видів санкції може бути зупинення дії на певний строк;  *Анулювання*- наявність підстав які унеможливлюють діяльність, судимість, недостовірність поданих документів, тощо. При анулюванні можлива видача нового за умови, що порушення носить усувний характер;  *Позбавлення*- наявність доведених порушень. У випадку позбавлення можливість отримання нового через три роки в загальному порядку отримання кваліфікаційного свідоцтва: навчання, стажування, складання кваліфікаційного іспиту.  Загальні правила відповідальності СОД:  В реєстр вноситься запис про заборону діяльності та причини такої заборони.  Загальні правила відповідальності керівників  У випадку позбавлення оцінювача кваліфікаційного сертифікату, недотримання контролю якості, керівник СОД може втрачати право здійснювати керівництво строком на три роки, в певних випадках позбавлення КС.)  ФДМУ протягом одного робочого дня вносить вказану інформацію з вказівкою підстав до Реєстру, що оприлюднюється на сайті Комітету і ФДМУ.  Відновлення дії кваліфікаційного документа оцінювача відбувається шляхом складання письмових тестів та захисту звітів за спеціалізаціями оцінки майна не раніше, ніж через п’ять років після дати позбавлення. При чому дана процедура відбувається на базі саморегулівної організації оцінювачів, в яку дана особа має намір вступити.  Саморегульовані організації оцінювачів несуть відповідальність за якість роботи її членів, зокрема шляхом позбавлення саморегулівних організацій оцінювачів їх статусу.  Розгляд можливості позбавлення кваліфікаційного документа оцінювача за невиконання вимог з внутрішнього контролю якості робіт шляхом рецензування в саморегулівній організації оцінювачів, членом якої він є. |
| 15 | Відповідальність оцінювачів, СОД | Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність в порядку, встановленому законодавством.  Відповідальність за проведення оцінки несуть оцінювачі, які підписали звіт в якості його виконавців.  Професійна відповідальність (дивись блок Санкції)  Цивільно-правова відповідальність (відповідно до Закону) |
| 16 | Повноваження кваліфікаційно-дисциплінарної комісії | Створення такого органу, як кваліфікаційно-дисциплінарна комісія, видається недоцільним. Кваліфікаційно-дисциплінарні функції відповідно до запропонованої концепції будуть реалізовані Комітетом в частині повноважень Апеляційної Ради при Комітеті. |
| 17 | Перехідні положення | Встановлення перехідного етапу – 1 рік для трансформації ринку, прийняття оцінювачів до складу СРО, організації та проведення Зборів засновників Комітету, реєстрація Комітету як юридичної особи, формування його апарату (менеджери, юристи), проведення процедури визнання всіх СРО на предмет відповідності вимогам цього закону, внесення скоригованої інформації до Державного реєстру оцінювачів і т.п.  Базові кваліфікаційні документи оцінювачів, видані до вступу в дію цього закону, є дійсними та не підлягають заміні.  Проведення будь-якої переатестації, підтвердження рівня кваліфікації за кваліфікаційним документом оцінювача, в тому числі в межах напрямків, забороняється. |