



Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання  
«УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ»

---

Для листування: 01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова (Кутузова), 18/7, офіс 209,  
тел/факс (044) 501 27 76, E-mail: [assetuto@i.kiev.ua](mailto:assetuto@i.kiev.ua)

Вих. № 204  
від 22.11.2021 р

## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

Щодо питання законопроекту про оцінку майна  
і оціночну діяльність

За результатами наради, проведеної 16.11.2021 року о 14 годині у Фонді державного майна України, з питання обговорення проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», ГО «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів» висловлює свою принципову та одноставну позицію щодо запропонованого законопроекту.

Однозначно підтримуючи широке впровадження в Україні Міжнародних стандартів оцінки, обов'язковості членства оцінювачів в саморегулювних організаціях та скасування окремої, штучно створеної, сертифікації при оцінці земельних ділянок так само, як і практики її оцінки окремо від земельних поліпшень, ГО «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів» категорично не погоджується із запропонованою ідеологією і концепцією законопроекту з наступних питань.

1. У запропонованому вигляді законопроект, окрім зазначених вище позитивних аспектів, фактично не реформує оціночну діяльність в Україні, не створює законодавчого підґрунтя для її розвитку згідно з сучасними стандартами, а навпаки, перетворює систему державного регулювання в систему тотального державного контролю і надмірного втручання державного органу в ринкову господарську діяльність, що є кроком назад навіть у порівнянні з діючим законом. Це неприйнятно з точки зору міжнародної практики. Законопроект перенасичений технічними нормами, які можуть бути реалізовані в нормативно-правових актах іншого порядку.

2. Запропонований перехід на використання Міжнародних стандартів оцінки (МСО) не розкритий в частині вимог до державного регулятора та кожного оцінювача щодо етапів впровадження, поєднання з іншими міжнародно визнаними стандартами і правилами, зокрема поширеними в країнах Європейського Союзу, впливу на інші законодавчі та нормативно-правові акти в галузях, де оцінка застосовується.

Законопроект взагалі не містить порядок вирішення питання перекладу МСО, їх публікації на сайті ФДМУ (хто має отримувати дозвіл на публікацію від МКСО, хто буде платити роялті?).

3. Проектом не встановлюється верховенство профільного закону над іншими законами. Це дозволяє приймати інші законодавчі акти, якими фактично будуть запроваджуватися механізми регулювання оціночної діяльності та встановлюватися специфічні вимоги щодо її провадження, тим самим повністю нівелюючи вплив основного профільного закону про оцінку, нехтуючи принципом єдності нормативно-правового регулювання професійної оціночної діяльності.

Запропонований механізм обговорення та прийняття пропозицій щодо проектів нормативно-правових актів новим дорадчим органом – Оціночною радою, не буде ефективним, оскільки не вирішує цього питання та не містить зобов'язань щодо обов'язкового врахування її пропозицій в проекті нормативно-правового акту, поданого на розгляд.

4. Створення Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій, в який пропонується вносити дані про усі без винятку звіти про оцінку та рецензії, що виконані в Україні, є нічим іншим, ніж грубим втручанням у господарську діяльність та комерційну таємницю. Функції держави в регуляторних процесах фактично замінюються на функції тотального стеження та можливостей втручання в особисте життя громадян та господарську діяльність суб'єктів господарювання, створює безпрецедентні корупційні ризики. Вочевидь, запровадження такої норми призведе до суттєвого погіршення ділового клімату в країні і не сприятиме підняттю її в міжнародному рейтингу легкості ведення бізнесу.

Водночас, і на даний час держава не позбавлена повноважень щодо ведення будь-яких реєстрів оцінок / рецензій на звіти про оцінку, які виконуються на її замовлення чи щодо яких / на підставі яких нею приймаються рішення про погодження чи затвердження, а також законодавством передбачене ведення єдиної бази звітів про оцінку, виконаних для цілей оподаткування доходів громадян.

5. Вводиться заміна кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів з безтермінових на строкові (3 роки), при цьому законопроектом пропонується змінити існуючі напрями оцінки, що автоматично призведе до необхідності повної «пересертифікації» усіх оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності в Україні і прямо суперечить принципу юридичної визначеності, погіршує становище усіх вказаних суб'єктів, не має жодних очевидних переваг, за виключенням для тих, хто буде такі іспити приймати.

Створення **нової додаткової**, обтяжливої і непотрібної, системи періодичного **підтвердження** кваліфікації зі складанням іспитів є анахронізмом, запозиченим із російського законодавства, яке не призвело до зрушень в якості роботи оцінювачів і суцільно критикується, та законодавства про судову експертизу (хоча це законодавство наразі буде змінюватися). Проштовхування

системи, саме **підтвердження** кваліфікації зі складанням нових іспитів кожні три роки, замість існуючого підвищення кваліфікації, є порушенням конституційних прав громадян щодо доступу до професії і погіршенням умов, які запроваджені і існують у діючому законодавстві з оцінки. **Примітка:** *Існуюче підвищення кваліфікації проводиться кожні два роки шляхом прослуховування лекцій та тестування, коли оцінювачі вже підтвердили, один раз і назавжди, свою кваліфікацію шляхом здавання екзамену після проходження базової підготовки оцінювачів.*

6. Пропонується створення Навчального центру при ФДМУ, якому надаються виключні повноваження щодо складання кваліфікаційних іспитів на знання МСО. Вочевидь це буде суб'єкт господарювання державної (колективної?) форми власності. При цьому, жодним чином не зрозуміло, чому всупереч нормам Конституції України про рівність всіх форм власності, саме йому надається виключний статус, ігнорується принцип конкуренції та міжнародний досвід в системі професійної підготовки оцінювачів. Пояснення його створення можливістю отримання грантів міжнародних донорів України не можна вважати ґрунтовною підставою для запровадження таких норм. При цьому, слід враховувати, що міжнародна практика щодо створення учбових центрів передбачає, що ці центри існують тільки при участі в учбовому процесі професійною оціночною спільнотою та створені саморегульованими організаціями оцінювачів або об'єднаннями оцінювачів.

7. Механізм регулювання оціночної діяльності потребує доопрацювання з метою відновлення балансу державного та громадського регулювання, оскільки за сукупністю фактичних важелів, передбачених у законопроекті, наразі нагадує систему жорсткого державного регулювання і в цьому аспекті не покращує поточну ситуацію.

З цією метою, передбаченій у законопроекті Оціночній раді доцільно надати реальні повноваження та функції, окрім дорадчої. В запропонованому варіанті концептуально цей орган позитивного впливу на ринок і якість роботи мати не буде. Має сенс або повернутися до моделі повноважень та функцій Наглядової Ради з питань оціночної діяльності (ст.21 Закону про оцінку в редакції 2001 року), або до існуючого досвіду створення та діяльності подібних органів щодо інших ринків професійної діяльності, перед тим ретельно вивчивши їх досвід з метою уникнення помилок. Що однозначно зрозуміло з урахуванням досвіду нашої професії - до її повноважень повинні входити не тільки розгляд проектів нормативно-правових актів, але й їх погодження, а також інші повноваження, що були в неї.

Очевидна відсутність реальних повноважень Оціночної ради, як основного органу, що дозволяє СРО практично брати участь в регуляції професійної діяльності, та механізму обов'язковості реалізації ФДМУ, іншими державними органами прийнятих нею рішень, робить інститут СРО фактично лише задекларованим на папері, а саму Оціночну раду формальною інституцією.

У запропонованому вигляді законопроект не може бути поданий до розгляду і потребує концептуальної переробки через відсутність у ньому механізму державного сприяння та стимулювання розвитку галузі. Фактично крім зайвого і надмірного контролю ФДМУ за інформацією, сертифікацією і навчанням закон нічого не реформує і не створює. Фактичні можливості для розвитку в цей законопроект не закладені, законопроект базується на застарілому підході відсутності балансу між необхідністю та достатністю державного втручання і громадського саморегулювання, чим фактично порушуються конституційні принципи функціонування громадянського суспільства.

**З повагою,**

**Голова Ради УТО**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end.

**О. АМФІТЕАТРОВ**