



Вих. № від
«29» серпня 2025 року

**Народному депутату України
Мовчану О.В.**

01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5

*Щодо законопроекту
№13435 від 27.06.2025 р.*

Шановний Олексію Васильовичу!

Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів», яка діє на підставі спільної позиції в інтересах та за згодою інших саморегульованих організацій оцінювачів та громадських організацій, вкотре та остаточно не підтримує проєкт Закону про оцінку майна №13435 від 27.06.2025 р., ініціатором якого є народний депутат України Мовчан Олексій Васильович, інші народні депутати та колектив співавторів.

Запропонований текст законопроекту свідчить про повне нерозуміння суб'єктом законодавчої ініціативи функціонування ринку оцінки в Україні, Європі та світі або є намаганням встановити недемократичний контроль над професійною та господарською діяльністю всупереч основним принципам та засадам державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності шляхом створення повністю контрольованого середовища з фактичним знищенням професійної незалежності, яка і є основною сутністю оціночної діяльності взагалі як такої.

Ситуація із законопроектом за рівнем спроб надмірного державного регулювання незалежної професійної діяльності нагадує ситуацію з постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 р. №231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства». Цією постановою уряд М. Азарова затвердив «Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства», і тільки після того, як влада В. Януковича була повалена у лютому 2014 року внаслідок Революції Гідності, коли Верховна Рада України ухвалила постанову про самоусунення Президента від виконання конституційних повноважень, постанова та всі ухвалені на її підставі документи були скасовані як корупційні.

Новації, які пропонуються проєктом Закону про оцінку майна №13435 від 27.06.2025 р. та обґрунтовуються вимогами щодо Механізму розширеного фінансування (Extended Fund Facility), насправді під цими гаслами паралельно нав'язують механізми, що фактично спрямовані на встановлення влади над ринком комерційних послуг, фактичне скасування незалежної оцінки як інституту зі встановленням недемократичного надмірного контролю держави та адміністративного зовнішнього впливу на професійну діяльність.

Виконання вимог Механізму розширеного фінансування (Extended Fund Facility) можна було виконати в стислі терміни та без втрати часу на створення непотрібного для ринку та держави законопроекту. Це можливо було зробити шляхом внесення змін до чинного Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» №2658-III від 12.07.2001 р., а саме: впровадження Міжнародних стандартів оцінки, скасування зайвої сертифікації оцінювачів земельних ділянок, введення обов'язкового членства оцінювачів у професійних саморегульованих організаціях, створення саморегульованими організаціями оцінювачів Оціночної ради з повноваженнями погодження нормативно-правових актів з оцінки майна. Жодних перешкод для внесення змін в діючий закон не існує.

Вищезазначені зміни не потребували б жодних додаткових витрат бюджетних коштів, відповідали б демократичним та конкурентним засадам, за якими працює світова спільнота, і миттєво вирішили б питання Механізму розширеного фінансування, чого, внаслідок незрозумілих нам причин, авторами законопроекту не було зроблено.

Однак замість вищезазначеного, зі значною втратою часу, було розроблено проєкт Закону про оцінку майна №13435 від 27.06.2025 р. Фактично це новий Закон, розроблений без створення

державної концепції розвитку оціночної діяльності, без врахування думки професійного середовища, а найголовніше — державних інтересів.

Законопроект, крім необхідних норм, зазначених вище, що насправді займають незначну частину тексту, містить намагання впровадити нову недемократичну модель управління незалежною професійною оціночною діяльністю, а саме (перелік не є виключним та містить тільки найбільш негативні новели законопроекту):

- створюється Державний реєстр звітів про оцінку майна та рецензій на звіти про оцінку майна, який є державною інформаційно-комунікаційною системою, до якої повинні вноситися всі звіти про оцінку майна та майнових прав. Це є прямим втручанням у комерційну таємницю та господарську діяльність платників податків без жодних регуляторних потреб, що тягне за собою величезні неусувні корупційні та репутаційні ризики для них та, як наслідок, для країни в цілому. Очевидно, що потреба держави полягає виключно у веденні єдиної бази звітів та рецензій, виконаних виключно для цілей оподаткування транзакцій з нерухомістю, оцінок державного та комунального майна, а також для визначення розміру збитків, пов'язаних зі збройною агресією (виконаних, у тому числі, судовими експертами); принаймні, будь-які обґрунтування інших потреб держави в реєстрі на шкоду платникам податків автори законопроекту ніде не навели. Окрім цього, створення нової державної інформаційно-комунікаційної системи потягне за собою величезні витрати державного бюджету на розробку, впровадження та адміністрування. Однак при цьому суб'єкт законодавчої ініціативи вказує, що додаткові витрати відсутні, що є абсолютно незрозумілим, не відповідає дійсності та вводить в оману суспільство;

- створюються невинуваті витрати в банківській діяльності, що впливають на чинну систему управління ризиками банків, оскільки внутрішні оцінювачі, працівники банків, прирівнюються до незалежних, не підпорядкованих банківській установі. Грубо порушується правило конфлікту інтересів — всупереч пояснювальній записці до законопроекту. Оцінювачі, які працюють у фінансових установах, не можуть не перебувати в конфлікті інтересів: вони виконують оцінку для споживання роботодавцем (самим банком), тобто самі для себе. Однак прямо в законопроекті міститься норма, що для цілей законопроекту це не вважається конфліктом інтересів (тобто абсолютно безпідставно застосовано правило виключення). Слід зазначити, що це й буде основний конфлікт інтересів на ринку оцінки загалом. Крім того, законопроектом передбачено, що для оцінювачів, які працюють у фінансових установах, передбачаються спрощені вимоги до звітів про оцінку, що просто не відповідає вимогам Міжнародних стандартів оцінки, адже згідно з цими стандартами звіт або чітко відповідає вимогам, або ні;

- вводиться можливість непотрібних ринку перевірок оцінювачів, що повинні здійснюватись Фондом державного майна (без будь-якої конкретизації того, що саме може бути об'єктом перевірки). Жодного змістовного навантаження такі перевірки, окрім збирання приватної комерційної інформації на користь тих, хто перевіряє, або пов'язаних з ними осіб, та створення тиску на учасників ринку, не несуть. Вводяться адміністративні штрафи за нібито провини оцінювачів, чітке формулювання та зміст яких відсутні;

- у пояснювальній записці до законопроекту міститься завідомо неправдива інформація щодо низької ефективності діючих саморегулювальних організацій оцінювачів, що є просто безвідповідальною та безпідставною тезою, яка не підтверджена жодними фактами та доказами. Діючі СРО створені на принципі добровільного, а не обов'язкового членства, відповідно, об'єднують професіоналів виключно на добровільних засадах та конкурують між собою. Натомість пропонується створити єдину всеукраїнську організацію фактично під державним регулюванням, що не є ринковим підходом, не відповідає конкурентним нормам, а просто нівелює та знищує все, що створено існуючими СРО протягом 30 років, в тому числі і в сфері конструктивного міжнародного співробітництва з Радою MCO, RICS та TEGoVA. Зауважимо, що організація перших зборів авторами законопроекту банально покладається на Фонд державного майна України;

- в межах підвищення кваліфікації в законопроекті пропонується «проходження оцінювачем перевірки здійснення оцінки майна шляхом рецензування його звітів про оцінку майна (у кількості не менше трьох), складених протягом останніх трьох років від дати набуття ним права на здійснення професійної оціночної діяльності або від дати останнього підтвердження підвищення кваліфікації таким оцінювачем». Це призведе до створення схеми надмірного заробляння грошей новим монополістом, непотрібних витрат часу, яка також буде мати ознаки корупції та можливості впливу на будь-якого оцінювача і прибирання його з ринку.

Законопроект перенасичений нормами, проти запровадження яких оціночна спільнота була категорично проти (поданий до розгляду законопроект не врахував пропозицій професійних практикуючих оцінювачів, що входили до складу робочої групи з розробки законопроекту).

Ми неодноразово зверталися до суб'єкта законодавчої ініціативи з професійним баченням змін до законодавства, а саме: зверненнями №38 від 11.02.2025 р., від 17.07.2025 р., №305 від 22.07.2025 р. (копії додаються). Однак 16.08.2025 р. на нашу адресу надійшла відповідь суб'єкта законодавчої ініціативи, яка містить формальне цитування законопроекту та пояснювальної записки щодо нього, жодним чином не відповідає на поставлені проблемні питання, а також містить висновок про те, що жоден з аргументів, висловлених у зверненні, чомусь не знаходить у авторів законопроекту свого підтвердження.

Одночасно відповідь має непрофесійне твердження про кількість визнаних європейських оцінювачів REV TEGOVA, що отримана оцінювачами України. Ця інформація легко перевіряється за посиланням <https://tegova.org/valuers?country=UA>, що додатково підтверджує, що в суб'єкта законодавчої ініціативи не вистачило часу або бажання розібратися в правилах функціонування ринку оцінки. Підготовка, сертифікація з реєстрацією, сертифікаційна підтримка REV здійснюється саморегульованими та громадськими організаціями оцінювачів, які є членами Європейської групи асоціацій оцінювачів (TEGOVA). Тобто тієї організації, яка й видає Європейські стандарти оцінки, до яких Україна хоче наблизитися. TEGOVA є неурядовою організацією, і жодному європейському адміністративному органу не спаде на думку її собі підпорядковувати — діє принцип незалежності професії. У разі прийняття законопроекту саморегульовні та громадські організації оцінювачів не зможуть підтримувати цю сертифікацію та проводити навчання, оскільки вони просто зникнуть через знищення громадського регулювання.

Підсумовуючи вищевикладене, пропонуємо ще раз вивчити вкрай критичну ситуацію, що склалася, та розглянути питання про повернення законопроекту суб'єкту законодавчої ініціативи без розгляду, або відкликання законопроекту самим суб'єктом законодавчої ініціативи. Це необхідно для докорінної переробки концепції цього законопроекту, яка не відповідає інтересам держави та суспільства, викличе обурення світової спільноти через недовіру до регуляторної політики. Замість того, щоб рухатися до світових вимог і практик, під гаслом такого руху впроваджуються норми, що не відповідають стандартам незалежної професійної діяльності та є підґрунтям для створення корупційних схем, містять критичні корупційні ризики. Отже, після врахування всіх наших принципових зауважень і коментарів, наведених у порівняльній таблиці (що додається до листа у додатках) стає очевидним, що поточна редакція законопроекту не може бути узгоджена та потребує докорінної переробки в цілому.

Особливо незрозумілим та безвідповідальним з державної точки зору є те, що непотрібні для функціонування ринку механізми не лише є витратними та створюють додаткові навантаження на державний бюджет і ринок, а ще й впроваджуються під час збройної агресії. Це відбувається в той час, коли значна кількість фахівців або перебуває за межами країни, або захищає її в лавах Збройних Сил.

Виконання вимог Механізму розширеного фінансування (Extended Fund Facility) пропонуємо забезпечити шляхом внесення змін до чинного Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» №2658-III від 12.07.2001 р., а саме: впровадження Міжнародних стандартів оцінки, скасування зайвої сертифікації оцінювачів земельних ділянок, введення обов'язкового членства оцінювачів у професійних саморегульованих організаціях, створення саморегульованими організаціями оцінювачів Оціночної ради з повноваженнями погодження нормативно-правових актів з оцінки майна.

Вищезазначені заходи не потребуватимуть жодних витрат із державного бюджету та будуть реалізовані в стислий проміжок часу, а головне, не зруйнують вітчизняний інститут незалежної оцінки, до чого може призвести вказаний законопроект у випадку його прийняття.

Додатки до листа:

- 1) порівняльна таблиця із коментарями щодо статей законопроекту №13435 від 27.06.2025 р.;
- 2) лист ГО «ВО «УТО» №38 від 11.02.2025 р.;
- 3) лист ГО «ВО «УТО», ГО «ВАФО», ГО «ВГО «СЕУ», ГО «ВСОЗ», ВГО «ВСЕО», ГО «ПАО», ГО «ВІКНО», ГО «ФІАБСІ-Україна» від 17.07.2025 р.;
- 4) лист ГО «ВО «УТО» №305 від 22.07.2025 р.

Голова Ради УТО

І.Б. ІВАНОВА

Контактна особа: Ірина Іванова 0672094690 i_ivanova@hotmail.com