



Вих. № 25
від «30» березня 2026 року

**Заступнику Голови
Фонду державного майна України**

ПАНОВІЙ Н.В.

01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9

*Щодо листа Міністерства фінансів до суб'єктів оціночної діяльності
«Про постановку на облік у Держфінмоніторингу»*

Шановна Наталія Володимирівна!

Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів», яка має статус саморегульованої організації оцінювачів, звертається до Фонду державного майна України як до органу державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, з приводу вимоги реєстрації суб'єктів оціночної діяльності як суб'єктів первинного фінансового моніторингу (далі — СПФМ) — як суб'єктів господарювання, що надають посередницькі та/або консультаційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном відповідно до підпункту «є» пункту 7 частини другої статті 6 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» (далі — Закон).

Суб'єктами оціночної діяльності отримано повідомлення Міністерства фінансів України «Про постановку на облік у Держфінмоніторингу» №26120-06-10/8328 від 24.03.2026 р., згідно з яким СПФМ зобов'язані стати на облік у Державній службі фінансового моніторингу України. Повідомлення обґрунтовано в першу чергу результатами аналізу звітності та інформації з державних реєстрів, згідно з якими повідомлення надіслано суб'єктам, діяльність яких містить ознаки надання брокерських, ріелторських, агентських, маклерських (посередницьких та/або консультаційних) послуг у сфері нерухомості.

ГО «ВО «УТО» в межах своєї компетенції опрацьовано законодавство, яке регулює вищенаведені правовідносини. Ми дійшли висновку, що суб'єкти оціночної діяльності, які діють у межах спеціального профільного Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», не є СПФМ та не зобов'язані ставати на облік у Державній службі фінансового моніторингу України з наступних міркувань:

1. Очевидно, що основною підставою надсилання суб'єктам оціночної діяльності повідомлення «Про постановку на облік у Держфінмоніторингу» є те, що згідно з національним класифікатором ДК 009:2010 «Класифікація

видів економічної діяльності» суб'єкти оціночної діяльності, які проводять оцінку нерухомого майна, при державній реєстрації змушені включати як вид діяльності у класі 68.31 КВЕД (ДК 009:2010) вид економічної діяльності «Агентства нерухомості». Це зумовлено тим, що *цей клас включає надання за винагороду або на основі контракту консультаційних послуг і послуг з оцінювання нерухомого майна, які пов'язані з його купівлею, продажем або наданням в оренду*. Однак суб'єкти оціночної діяльності включають цей клас виключно через фразу «послуг з оцінювання нерухомого майна» як найбільш близького за характером виду діяльності щодо безпосереднього визначення вартості нерухомого майна або консультацій щодо вартості, не надаючи решти послуг, вже безпосередньо пов'язаних із оформленням самої угоди. Це передбачено самим КВЕД (ДК 009:2010), а саме: будь-яке використання КВЕД не для статистичних потреб (адміністративних або нормативних) здійснюють самі користувачі за власними правилами, відповідаючи за це та належно пояснюючи таке використання. Звертаємо Вашу увагу, що аналогічне роз'яснення вже раніше надавалося Фондом державного майна України у листі «Щодо надання роз'яснень стосовно внесення змін до Національного стандарту ДК 009:2010 «Класифікація видів економічної діяльності» (КВЕД)» № 10-36-7450 від 30.05.2011 р.

2. Звертаємо увагу Фонду державного майна України, що наказом Державної служби статистики України №191 від 28.10.2025 р. затверджено нову Класифікацію видів економічної діяльності (НАСЕ 2.1-UA) (далі – «новий КВЕД»), яка має бути уведена з 01 січня 2027 року. Відповідно до неї Державною службою статистики України уточнено ознаки розділу 68 «Діяльність у сфері нерухомості», з **якої вилучено згадку про послуги з оцінювання нерухомого майна, які пов'язані з його купівлею, продажем або наданням в оренду**. Новий КВЕД за розділом 68 передбачає: 68.1 – «Операції з власним нерухомим майном та розроблення будівельних проектів»; 68.2 – «Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна»; 68.3 – «Операції з нерухомим майном за винагороду або на основі контракту».
3. Суб'єкти оціночної діяльності діють на підставі Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, який видається Фондом державного майна України. Відповідно до ст. 5 цього Закону, у межах оцінки нерухомості вони лише практично виконують оцінку майна та всі процедури, пов'язані з нею, згідно з вимогами, встановленими нормативно-правовими актами з оцінки майна, або надають консультації з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі. Жодних брокерських, ріелторських, агентських, маклерських (посередницьких та/або консультаційних) послуг у сфері нерухомості суб'єкти оціночної діяльності не надають.
Як загалом відомо, однією з основних ознак надання брокерських, ріелторських, агентських, маклерських (посередницьких та/або консультаційних) послуг у сфері нерухомості є встановлення їх вартості з прив'язкою до вартості / ціни об'єкта нерухомого майна (орендної плати за нерухоме майно). В той же час частиною шостою статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» **передбачено заборону (не допускається) встановлення у договорі**

про проведення оцінки майна розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці.

4. Відповідно до підпункту «є» пункту 7 частини другої статті 6 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», СПФМ є суб'єкти господарювання, що надають посередницькі послуги та/або консультаційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном (підпункт «є» пункту 7 частини другої статті 6 у редакції Закону № 2736-IX від 04.11.2022). Сам підпункт «є» не містить деталізованого визначення таких суб'єктів господарювання, але на офіційному сайті Міністерства фінансів України за шляхом: Головна / Діяльність / Антилегалізаційна політика (AML) / AML регулювання / Методологічна допомога піднаглядним Мінфіну СПФМ (рекомендації та роз'яснення) розміщено файл: «Керівництво FATF щодо застосування ризик-орієнтованого підходу для сектору нерухомості». *Саме ним керується Міністерство фінансів України, зокрема при наданні роз'яснень для суб'єктів господарювання, що надають посередницькі послуги та/або консультаційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном.*
5. Щодо застосування ризик-орієнтованого підходу для сектору нерухомості у новій редакції 2022 р. Керівництво FATF містить такі тези:

Пункт 12: Термін «агент з нерухомості» слід розуміти в широкому сенсі як фахівця, який здійснює діяльність в секторі нерухомості та бере участь у операціях клієнта щодо купівлі-продажу нерухомості. *На відміну від інших зобов'язаних суб'єктів, не всі функції, які виконуються агентами з нерухомості, підпадають під дію стандартів FATF.*

Пункт 13: З метою ясності, термін «фахівці з нерухомості», який надалі використовується в цьому Керівництві, передбачає ряд функцій, які можуть виконувати або не виконувати особи, відомі як агенти з нерухомості, як це передбачено в Р.22 (b) FATF. Ці функції, перераховані нижче, повинні давати можливість наглядовим органам і практикам виробити спільне розуміння того, коли слід застосовувати ризик-орієнтований підхід, незалежно від конкретної термінології, яка використовується в кожній окремій країні. Тому використання терміну «фахівці з нерухомості» включає агентів з нерухомості, інших представників ВНУП (визначені нефінансові установи та професії), інших фахівців з нерухомості та/або фахівців, які здійснюють діяльність, описану нижче, або беруть участь у ній. Зокрема, а також у ситуаціях, пов'язаних з купівлею-продажем нерухомості, це: *Традиційне виключне (і невиключне) представництво продавця; Традиційне виключне (і невиключне) представництво покупця; Представництво як покупця, так і продавця під час здійснення тієї ж операції; Консультаційні послуги щодо нерухомості в одній чи кількох країнах; Представництво на аукціонах (і аукціоністів); Здійснення фінансових розрахунків; Посередництво в сфері нерухомості.*

Пункт 14: це Керівництво застосовується і до інших фахівців – нотаріусів, адвокатів, кредиторів, оцінювачів вартості майна – коли ці фахівці беруть участь у операціях, пов'язаних із купівлею-продажем нерухомості, або виконують пов'язані з цим функції (Примітка: Вимога стосується цих фахівців тільки у випадках, коли вони виконують функції, що безпосередньо пов'язані з процедурою купівлі-продажу нерухомості). У цьому випадку на них поширюється визначення фахівців з нерухомості, яке охоплює агентів з нерухомості та інших представників ВНУП.

Враховуючи вищенаведене, ГО «ВО «УТО» доходить висновку, що суб'єкти оціночної діяльності, які діють у межах спеціального профільного Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», не є СПФМ та не зобов'язані ставати на облік у Державній службі фінансового моніторингу України. Це зумовлено тим, що вони не надають будь-яких послуг, які відносяться до діяльності СПФМ, а здійснюють виключно визначення вартості нерухомого майна. **Оціночна діяльність не має нічого спільного з брокерськими, ріелторськими, агентськими, маклерськими (посередницькими та/або консультаційними) послугами у сфері нерухомості під час здійснення операцій з нерухомим майном**, що відповідає Керівництву FATF.

Відповідно, керуючись пунктом 5 частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статтями 23, 24 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», просимо Фонд державного майна України як державного регулятора оціночної діяльності в Україні в межах своїх повноважень надати роз'яснення щодо реєстрації суб'єктів оціночної діяльності як суб'єктів первинного фінансового моніторингу та **врегулювати це питання в порядку взаємодії органів державної влади з Міністерством фінансів України.**

Додатки:

1. Копія листа Міністерства фінансів України «Про постановку на облік у Держфінмоніторингу» №26120-06-10/8328 від 24.03.2026 р.
2. Копія листа ФДМУ №10-36-7450 від 30.05.2011 р. «Щодо надання роз'яснень стосовно внесення змін до Національного стандарту ДК 009:2010 «Класифікація видів економічної діяльності» (КВЕД)»

Голова Ради УТО



І.Б. ІВАНОВА