

## **ЕКСПЕРТНИЙ ВИСНОВОК**

**до проекту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційних схем у сфері оцінки об'єктів нерухомості шляхом діджиталізації розрахунку податкової вартості нерухомості»**

**(р. № 2047-1 від 13.09.2019, н. д. Качур О. А. та інші)**

Законопроектом «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційних схем у сфері оцінки об'єктів нерухомості шляхом діджиталізації розрахунку податкової вартості нерухомості» (далі – Проект № 2047-1) пропонується внести зміни до статті 172 Податкового кодексу України щодо удосконалення деяких питань оцінки об'єкта нерухомого майна для цілей оподаткування.

Проект № 2047-1 є альтернативним до проекту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості» (р. № 2047 від 04.09.2019). Відмінність такого проекту, порівняно з проектом р. № 2047, полягає у тому, що в ньому пропонується визначати вартість об'єкта нерухомого майна не суб'єктом оціночної діяльності відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», а авторизованою Фондом державного майна України інформаційно-телекомунікаційною системою. Згідно із положеннями Проекту № 2047-1 зазначена система має однакові функції й порядок функціонування як і авторизовані електронні майданчики, які на сьогодні забезпечують реєстрацію звітів про оцінку в єдиній базі даних звітів про оцінку.

За результатами опрацювання Проекту № 2047-1 його положення концептуально не підтримуються Фондом з огляду на те, що він передбачає функціонування електронних майданчиків та як наслідок – монополія послуг, які надаються такими майданчиками, не буде скасована.

Також законодавчо не врегульованим є введення нового терміну «податкова вартість», розрахунок якої буде здійснюватися електронними майданчиками, при цьому не визначеною є методологія такого розрахунку.

Проектом № 2047-1 не передбачено можливості апеляції, якщо сторона договору не згодна з вартістю, визначеною електронним майданчиком.

Крім того, запропоновані у законопроекті норми щодо функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку, недоцільно розкривати у нормативно-правовому акті вищої юридичної сили (кодексі), що регулює найважливіші суспільні відносини, оскільки такі норми врегульовуються у підзаконному нормативно-правовому акті, що регулює питання ведення єдиної бази даних звітів про оцінку.

Стосовно позицій заінтересованих органів виконавчої влади.

В експертному висновку, наданому Державною податковою службою України (лист від 25.10.2019 № 1655/5/99-00-04-07-02-16 додається), зазначено, що законопроект не підтримується з огляду на те, що

законопроектом не визначається, на підставі якого законодавства, в якому випадку та на підставі яких даних та документів, має визначатись (розраховуватись) авторизованими електронними майданчиками податкова вартість. Державна податкова служба зазначила, що законопроектом не передбачено можливості у платника податку оскаржити розмір визначеної податкової вартості.

Також зазначено, що оскільки основною метою законопроекту є ліквідація корупційних схем у сфері оцінки об'єктів нерухомості, то запропоновані законопроектом питання мають бути врегульовані у профільному законодавстві, а не в Податковому кодексі України.

Антимонопольний комітет України листом від 25.10.2019 № 130-06/01-13845 (додається) повідомив, що Проект № 2047-1 не вирішує проблемні питання, пов'язані з функціонуванням Єдиної бази даних звітів про оцінку, а навпаки наділяє авторизовані електронні майданчики «новою» функцією автоматичного визначення (розрахунку) податкової вартості об'єктів нерухомості та передавання розрахунку про податкову вартість до Єдиної бази даних податкової вартості.

Ні законопроектом, ні чинним законодавством, на думку Антимонопольного комітету України, не визначено поняття «податкової вартості» та не встановлено порядок її розрахунку, в тому числі авторизованими електронними майданчиками.

Антимонопольний комітет України вважає, що Проект № 2047-1 усуває з процесу оподаткування суб'єктів оціночної діяльності (діяльність, яких врегульована законами України) та перекладає їх функції на авторизовані електронні майданчики при цьому не встановлює норм, які регулюють їх діяльність, зокрема, у сфері оцінки майна, не визначає джерела інформації та порядок обчислення податкової вартості електронними майданчиками. Проектом № 2047-1 передбачено функціонування Єдиної бази даних податкової вартості (на сьогодні функціонує Єдина база даних звітів про оцінку), однак з проекту не випливає, чи необхідно створювати «нову базу», чи для реалізації норм законопроекту буде використовуватися функціонуюча на сьогодні Єдина база.

Отже, Антимонопольний комітет України зазначає, що законопроект не спрямований на врегулювання проблемної ситуації, що склалась у сфері оцінки нерухомого майна для цілей оподаткування, яка пов'язана, зокрема, із функціонуванням Єдиної бази даних звітів про оцінку, механізмом доступу до неї суб'єктів оціночної діяльності/нотаріусів через авторизовані електронні майданчики, вартістю послуг авторизованих електронних майданчиків.

Міністерство юстиції України здійснило правову експертизу законопроекту (лист від 29.10.2019 № 39455/13023-4-19/7.3.3 додається), за результатами якої вказало, що позицію стосовно підтримки чи не підтримки проекту закону має висловити державний орган, основним завданням якого є реалізація державної політики, зокрема, у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Водночас під час визначення позиції щодо підтримки чи непідтримки законопроекту в межах підготовки проекту експертного висновку Кабінету Міністрів України Міністерство юстиції України зазначило, що запропоновані зміни призведуть до повного нівелювання оціночної діяльності під час здійснення оподаткування у випадках відчуження нерухомого майна фізичними особами.

Міністерство юстиції України вважає, що питання оцінки майна, ведення, розміщення, зберігання, отримання і передавання інформації та документів до/з Єдиної бази даних податкової вартості тощо не належать до предмета правового регулювання Податкового кодексу України. Крім того, зазначається, що ані запропонований законопроект, ані чинні положення Податкового кодексу не містять визначення терміна «податкова вартість».

При цьому, як зазначає Міністерство юстиції, законопроектом не врегульовані питання правової природи «розрахунку податкової вартості» та не визначено поняття «податкова вартість». Запропоновані положення не містять чіткої послідовності дій, процедур, методології визначення податкової вартості.

Також Міністерство юстиції України звертає увагу на те, що встановлення законопроектом обов'язку нотаріусів здійснювати невластиві їм функції, зокрема, внесення інформації про об'єкт нерухомості, яка складається з його технічних характеристик, та отримання розрахунку податкової вартості, визначеного (розрахованого) авторизованим електронним майданчиком, призведе до зменшення можливостей нотаріусів для забезпечення своєї основної діяльності щодо вчинення нотаріальних дій.

З огляду на зазначене, на думку Міністерства юстиції України, прийняття зазначеного законопроекту у вказаній редакції є сумнівним.

**Голова Фонду  
державного майна України**

**Дмитро СЕННИЧЕНКО**