



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

вул. Митрополита Василя Липківського, 45, м. Київ, 03035, тел. (044)251-62-62, факс (044)520-03-25
E-mail: slg@amcu.gov.ua Web: http://www.amc.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032767

23.11.2018 № 130-29/01-15662

На № _____ від _____

Кабінет Міністрів України

Про надання пропозицій

Антимонopolний комітет України (далі – Комітет) здійснює перевірку Фонду державного майна України (далі – Фонд) щодо дотримання ним вимог законодавства про захист економічної конкуренції під час створення, впровадження та функціонування Єдиної бази звітів про оцінку (далі – Єдина база) та підключення до неї електронних майданчиків.

Підставою для початку перевірки було надходження до Комітету низки звернень громадян, суб'єктів оціночної діяльності, громадських організацій, народних депутатів України щодо, зокрема, неможливості безперешкодного та безоплатного доступу суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів для внесення та перевірки наявності відповідної інформації до єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та необґрунтованості плати за послуги операторів електронних майданчиків, через які можливий доступ до Єдиної бази.

На виконання пункту 2 Протоколу наради від 01 серпня 2018 року, проведеної Першим віце-прем'єр-міністром України – Міністром економічного розвитку і торгівлі України С. Кубівим для реалізації положень статті 172 Податкового кодексу України, зокрема, системи оцінки майна для цілей оподаткування, вдосконалення нормативного регулювання вартості послуг з реєстрації звітів та надання доступу до Єдиної бази даних звітів про оцінку, наказом Фонду від 19.09.2018 № 1206 створено відповідну робочу групу, до складу якої увійшли також представники Комітету.

З 19 вересня 2018 року, за інформацією наявною в Комітеті, було проведено лише одне засідання робочої групи, будь-яких спільних рішень із зазначених в цьому листі питань не прийнято.

Натомість листом Фонду від 16.08.2018 № 10-58-16619 до Комітету надійшов на погодження проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358», за результатом аналізу якого Комітетом встановлено, що він містить положення щодо роботи з Єдиною базою, які містяться в наказі Фонду від 17.05.2018 № 658 та щодо яких до Комітету надходять заяви та звернення, а саме щодо внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази через авторизовані електронні майданчики. Листом від 30.08.2018 № 130-06/02-11196 Комітет повідомив Фонд, що прийняття проекту постанови КМУ є передчасним, а його редакція потребує суттєвого доопрацювання.

Аналіз положень Податкового кодексу України у сфері оцінки майна.

Питання оцінки нерухомого майна та контролю за правильністю визначення оціночної вартості майна для цілей оподаткування врегульовано, зокрема, Податковим кодексом України (далі – ПК України), постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати

156662

інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» (далі – Постанова КМУ № 358) та наказами Фонду.

Пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України (далі – ПК України) було передбачено, що дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону (у редакції до прийняття Закону України від 07.12.2017 № 2245-VIII).

Законом України від 07.12.2017 № 2245-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» до пункту 172.3 статті 172 ПК України внесено зміни, зокрема, встановлено, що інформація зі звіту про оцінку реєструється в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

За наслідком внесених змін абзац перший пункту 172.3 статті 172 ПК України було викладено у наступній редакції та він є чинним на сьогодні: *«Дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону, та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку».*

Єдина база – інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних та модуль електронного визначення оціночної вартості (з метою перевірки вартості об'єктів оподаткування, внесеної суб'єктом оціночної діяльності (далі – СОД)). Єдина база забезпечує розміщення, створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про об'єкт нерухомості та його вартість (крім інформації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки), електронне визначення оціночної вартості, автоматичний обмін інформацією і документами з авторизованими електронними майданчиками (далі – Майданчики) та користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

Єдина база повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до цієї інформації нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень. Належний захист інформації забезпечується шляхом автоматичного обміну інформацією та документами між Єдиною базою та Майданчиками, які мають комплексну систему захисту інформації з підтвердженою відповідністю відповідно до Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах».

Єдина база здійснює моніторинг звіту про оцінку (далі – Звіт) на предмет відсутності порушень при його складанні та у разі його повноти, правильності та відповідності, у тому числі відповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам, реєструє Звіт з присвоєнням йому унікального номера. Після присвоєння унікального номера здійснюється автоматизована ідентифікація СОД. У разі виявлення недоліків та/або порушень при складанні Звіту, у тому числі невідповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам, Єдина база автоматично відмовляє в його реєстрації. СОД, який не погоджується з результатами перевірки оціночної вартості Єдиною базою, має право протягом 10 днів звернутися до Фонду із заявою про здійснення рецензування Звіту відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». Фонд розглядає таку заяву не більше п'яти днів.

Звіт, не зареєстрований в Єдиній базі, без присвоєного унікального номера відповідно до вимог цієї статті є недійсним.

Під час посвідчення правочинів, для яких законодавством України передбачено отримання нотаріусом Звіту, нотаріус перевіряє реєстрацію такого Звіту в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального номера.

Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна (зареєстрованої відповідно до пункту 172.3 статті 172 ПК України) та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору та щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про такий договір, включаючи інформацію про його вартість та суму сплаченого податку в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку.

Тобто, в результаті прийняття зазначених змін, Звіт, без реєстрації його в Єдиній базі, є недійсним, у зв'язку з чим неможливо визначити дохід від продажу об'єкта нерухомості для цілей оподаткування. Як результат, фізична особа - власник нерухомого майна не зможе скористатись своїм правом розпорядження таким майном, оскільки нотаріус повинен буде відмовити йому у посвідченні договору продажу (обміну) нерухомості, враховуючи відсутність дійсного Звіту. Так само покупець нерухомого майна не зможе скористатись правом на його придбання без реєстрації Звіту в Єдиній базі. Нотаріус, без перевірки реєстрації такого Звіту в Єдиній базі та наявності присвоєного йому унікального номера, не буде мати можливості посвідчити відповідний договір продажу (обміну) нерухомості, та відповідно займатись своєю діяльністю з посвідчення таких договорів, яка приносить останньому дохід. СОД в свою чергу не будуть мати змогу здійснювати діяльність з оцінки нерухомого майна для цілей оподаткування без реєстрації їх Звітів в Єдиній базі.

Як наслідок, фізичні особи – продавці (власники) нерухомого майна, покупці такого майна, нотаріуси, що посвідчують відповідні правочини, та СОД, що здійснюють оцінку такого майна та складають Звіти, не мають можливості реалізувати свої законні права без доступу до Єдиної бази для внесення інформації зі Звітів для реєстрації та перевірки такої реєстрації.

Внесення інформації зі Звітів до Єдиної бази здійснюється СОД через Майданчики.

Майданчик - авторизована Фондом інформаційно-телекомунікаційна система, яка має комплексну систему захисту інформації з підтвердженою відповідністю відповідно до Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» та забезпечує реєстрацію СОД, розміщення, отримання і передавання інформації та документів (без попередньої ідентифікації СОД) до Єдиної бази з метою перевірки оціночної вартості об'єкта нерухомості, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

Як наслідок, для реєстрації в Єдиній базі оціночної вартості об'єкта нерухомості (Звіту) повинні бути створені/запроваджені Майданчики та побудований механізм взаємодії з такими Майданчиками. Без взаємодії з Майданчиками неможливо отримати доступ до Єдиної бази для внесення інформації зі Звітів, та відповідно без взаємодії з Майданчиками фізичні особи – продавці (власники) нерухомого майна, покупці такого майна, нотаріуси, що посвідчують відповідні правочини, та СОД, що здійснюють оцінку такого майна та складають Звіти, не мають можливості реалізувати свої законні права щодо такого майна та на здійснення відповідної діяльності.

Нормами ПК України, не передбачено платність/безоплатність внесення інформації зі Звітів для реєстрації до Єдиної бази через Майданчики.

За нормами ПК України, для здійснення перевірки нотаріус повинен мати доступ до інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, збереження та належний захист якої забезпечується Єдиною базою. Відповідно до статті 172 ПК України Єдина база повинна забезпечувати можливість доступу до цієї інформації

нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень. Тобто, нотаріус за нормами ПК України повинен мати доступ до Єдиної бази. Порядок отримання такого доступу ПК України не передбачено. Також нормами ПК України не передбачено, що перевірка реєстрації Звіту в Єдиній базі та наявності присвоєного йому унікального номера здійснюється через Майданчики. Тобто, нормами Кодексу не було зобов'язано нотаріусів для здійснення такої перевірки звертатись до Майданчиків.

Натомість ПК України містить бланкетні норми в цій частині. Так, за статтею 172 ПК України Порядок ведення Єдиної бази затверджується Фондом, а Порядок авторизації Майданчиків затверджується спільним рішенням Фонду та спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань організації спеціального зв'язку та захисту інформації.

При цьому, на сьогодні залишається чинною постанова Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 № 358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» (далі – Постанова № 358). Так, Постановою № 358 встановлено, що інформація із звіту про оцінку майна, звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок, що складений для цілей оподаткування, вноситься безперешкодно та безоплатно до Єдиної бази. Зазначена інформація складається за встановленою Фондом формою та є додатком до звіту. Також за Постановою № 358 Фонд було зобов'язано невідкладно забезпечити надання безперешкодного та безоплатного доступу до інформації, що міститься в єдиній базі даних звітів про оцінку:

- СОД, нотаріусам і контролюючим органам;
- іншим особам - за умови дотримання вимог Закону України «Про захист персональних даних».

Тобто, за нормами ПК України та Постанови № 358 у сукупності СОД вносять безперешкодно та безоплатно до Єдиної бази інформацію зі Звітів через Майданчики та повинні мати безперешкодний та безоплатний доступ до інформації, що міститься в Єдиній базі. Нотаріуси в свою чергу повинні мати безперешкодний та безоплатний доступ до інформації, що міститься в Єдиній базі, без зазначення, що такий доступ здійснюється через Майданчики.

Відповідно до Закону України від 07.12.2017 № 2245-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» Кабінету Міністрів України у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

- прийняти нормативно-правові акти, необхідні для реалізації цього Закону;
- привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
- забезпечити перегляд та приведення центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Закупівля послуги та впровадження Фондом Єдиної бази даних звітів про оцінку

Двадцятого лютого 2018 року Фондом оголошено процедуру закупівлі послуг з проектування, розробки, впровадження та супроводження інформаційно-телекомунікаційної системи «Єдина база даних звітів про оцінку» (код 72230000-6 згідно з ДК 021:2015 – Послуги з розробки програмного забезпечення на замовлення) (№ UA-2018-02-20-001850-с). Очікувана вартість закупівлі становила 1 900 000 грн.

Детальний аналіз тендерної документації (далі – ТД) відображений у додатку 1 до листа.

При цьому завертаємо увагу, що процедура закупівлі була оголошена до прийняття Порядку ведення Єдиної бази, що затверджується Фондом, та Порядку авторизації Майданчиків, що затверджується спільним рішенням Фонду та спеціально уповноваженого

центрального органу виконавчої влади з питань організації спеціального зв'язку та захисту інформації. При цьому розділом 2 Додатку № 3 до ТД було встановлено: «Порядок ведення Фондом Єдиної бази, розміщення, використання, зберігання в ній інформації зі звіту про оцінку майна і документів про об'єкт оцінки та порядок взаємодії Єдиної бази з АЕМ визначаються Замовником на етапі проектування».

Враховуючи інформацію з ТД, Майданчиком для СОД вчиняються такі дії:

- реєстрація СОД (на підставі цивільно-правової угоди);
- надання засобів для заповнення поля звіту через автоматизоване місце за встановленою Фондом формою;
- надання можливості завантаження додатків до звіту (фотографій, схем, інших документів);
- зберігання звіту;
- надання можливості підписання звіту засобами ЕЦП;
- надання можливості внесення інформації зі звіту до Єдиної бази без попередньої ідентифікації СОДу;
- повернення (передача) звіту СОД за результатом моніторингу та реєстрації останнього Єдиною базою.

Крім того, з аналізу ТД випливає, що в послідовність дій усіх суб'єктів Єдиної бази, які задіяні в процесі реєстрації звіту про оцінку та ведення Єдиної бази, замовником (Фонд) було закладено таку модель розробки та проектування Єдиної бази, за якою для здійснення перевірки реєстрації звіту та наявності унікального номера нотаріусом в Єдиній базі, останній повинен буде це вчиняти через АЕМ (авторизований електронний майданчик) та шляхом укладення цивільно-правової угоди з оператором АЕМ. При цьому не було передбачено, чи буде зазначена цивільно-правова угода платною чи безоплатною.

Третього квітня 2018 року переможцем торгів із закупівлі цих послуг було визначено ТОВ «Науково-виробниче підприємство «Медирент» (далі – ТОВ «НВП «Медирент») (код ЄДРПОУ 22956058) із ціною пропозиції 830 000 грн.

Вісімнадцятого квітня 2018 року Фондом укладено договір з ТОВ «НВП «Медирент» № 124 на закупівлю послуг з проектування, розробки, впровадження та супроводження інформаційно-телекомунікаційної системи «Єдина база даних звітів про оцінку» (код 72230000-6 згідно з ДК 021:2015 – Послуги з розробки програмного забезпечення на замовлення), ціна договору становить 830 000,00 грн (вісімсот тридцять тисяч гривень 00 коп.), у тому числі ПДВ 20 % – 138 333,33 грн (сто тридцять вісім тисяч триста тридцять три гривні 33 коп.).

Відповідно до додатка 2 до договору, надання послуг з проектування, розробки та супроводження інформаційно-телекомунікаційної системи «Єдина база даних звітів про оцінку» має відбуватися у 5 етапів:

Етап	Назва	Термін виконання
I	ЗАСТОСУВАННЯ ПІДХОДІВ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ОЦІНОЧНОЇ ВАРТОСТІ ПОДІБНОГО ДО ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ МАЙНА	4 тижні з дати укладання Договору
II	РОЗРОБКА ІНФОРМАЦІЙНО-ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНОЇ СИСТЕМИ «ЄДИНА БАЗА ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ» ТА ЇЇ СКЛАДОВИХ	4 тижні з дати укладання Договору
III	ВПРОВАДЖЕННЯ ІНФОРМАЦІЙНО-ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНОЇ СИСТЕМИ ЄДИНА БАЗА ДАНИХ ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ» ТА ЇЇ СКЛАДОВИХ	4 тижні з дати приймання послуг за Етапами I та II
IV	ПОСЛУГИ ЩОДО ТЕХНІЧНОГО СУПРОВОДЖЕННЯ ІТС «ЄДИНА БАЗА ДАНИХ ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ» ТА ДРОСОД	до 20.12.2018 з дати приймання послуг за Етапом III

V	ПОСЛУГИ ЩОДО СТВОРЕННЯ КСЗІ ІТС «ЄДИНА БАЗА ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ	до 20.12.2018 з дати прийняття послуг за Етапом III
---	--	---

Аналіз положень наказів Фонду, прийнятих для реалізації Податкового кодексу України

На виконання пункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України наказом Фонду від 17.05.2018 № 658, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129, затверджено Порядок ведення єдиної бази звітів про оцінку (далі – Порядок ведення Єдиної бази).

Згідно з пунктом 4 Розділу II Порядку ведення Єдиної бази суб'єкти оціночної діяльності зобов'язані вносити до Єдиної бази інформацію зі звіту за формою, встановленою цим Порядком, через авторизований електронний майданчик та завантажувати до авторизованого електронного майданчика електронну форму звіту про оцінку майна (у форматі, що відображає підписи оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку, керівника суб'єкта оціночної діяльності).

Відповідно до пункту 5 Розділу II Порядку ведення Єдиної бази доступ суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів або особи, яка вчиняє дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, до Єдиної бази здійснюється за умови забезпечення належного захисту інформації щодо майна за допомогою автоматичного обміну інформацією та документами між Єдиною базою та авторизованими електронними майданчиками, підключеними до Єдиної бази.

Відповідно до пункту 7 Розділу II Порядку ведення Єдиної бази доступ до Єдиної бази нотаріусам або особам, які вчиняють дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, та суб'єктам оціночної діяльності надається через авторизовані електронні майданчики, підключені до Єдиної бази, шляхом реєстрації та ідентифікації (автентифікації) нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна, та суб'єктів оціночної діяльності на авторизованому електронному майданчику за допомогою використання електронного цифрового підпису.

Правовідносини нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна, з отримання послуг авторизованих електронних майданчиків здійснюються відповідно до Цивільного та Господарського кодексів.

Відповідно до пунктів 8 – 9 Розділу II Порядку ведення Єдиної бази Користувачами інформації з Єдиної бази є правоохоронні та контролюючі органи, зокрема центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову та митну політику, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, та інші органи державної влади.

Доступ на перегляд інформації зі звітів про оцінку, зареєстрованих в Єдиній базі, Фонд надає користувачам інформації з Єдиної бази за допомогою електронного цифрового підпису та на підставі звернення таких користувачів, адресованого Фонду. Користувачі інформації з Єдиної бази зобов'язані використовувати інформацію, що міститься в Єдиній базі, в межах своїх повноважень, визначених законом.

Іншим особам, які цим Порядком не визнаються суб'єктами Єдиної бази, загальні відомості з Єдиної бази Фонд надає за умови дотримання вимог Закону України «Про захист персональних даних» та у встановленій цим Порядком формі. Фонд надає інформацію у разі отримання ним відповідного письмового запиту від зазначених осіб, в якому зазначається унікальний номер звіту про оцінку. У разі відсутності унікального номера у запиті на отримання інформації з Єдиної бази Фонд відмовляє у відповіді на такий запит.

Відповідно до пункту 1 Розділу III Порядку ведення Єдиної бази для реєстрації звіту про оцінку суб'єкт оціночної діяльності вносить інформацію зі звіту про оцінку до Єдиної бази через авторизований електронний майданчик.

Відповідно до пункту 3 Розділу III Порядку, ведення Єдиної бази правовідносини суб'єктів оціночної діяльності з отримання послуг авторизованих електронних майданчиків здійснюється відповідно до цивільного та господарського законодавства.

Враховуючи вищевикладене, за результатом прийняття відповідного наказу Фондом, нотаріуси, СОД та оцінювачі не мають змоги вчинити обов'язкові дії щодо реєстрації звіту про оцінку та перевірки такої реєстрації в Єдиній базі для укладення та посвідчення договорів відчуження нерухомого майна для цілей оподаткування без укладення цивільно-правової угоди з оператором Майданчика.

У результаті оператор Майданчика повинен надавати зазначеним особам такі послуги (сервіси, можливості):

СОД, оцінювачі та нотаріуси:

- автоматизоване місце;
- доступ до Єдиної бази;
- реєстрація та ідентифікація (автентифікація);

СОД:

- завантаження та зберігання звіту про оцінку та інших документів щодо визначення оціночної вартості об'єкта оцінки;
- можливість внесення/надання до Єдиної бази інформації зі звіту без попередньої ідентифікації такого суб'єкта;
- технічна підтримка у разі технічних збоїв;
- внесення до Єдиної бази інформації про намір звернутись до Фонду із письмовою заявою з метою забезпечення рецензування звіту про оцінку;
- завантаження електронної форми звіту про оцінку до Єдиної бази під час реєстрації звіту про оцінку, щодо якого було проведено процедуру рецензування;

Нотаріуси:

- ідентифікація звіту про оцінку за паролем пошуку звіту про оцінку;
- роздруківка витягу з єдиної бази даних звітів про оцінку.

Послуги авторизованих Фондом електронних майданчиків на новоствореному ринку.

Отже, з прийняттям змін до Податкового кодексу України та наказів Фонду у сукупності, фактично створено новий ринок, учасником якого є оператори електронних майданчиків, що авторизовані Фондом та які за встановлену ними плату фактично забезпечують можливість суб'єктам оціночної діяльності вносити інформацію зі звіту про оцінку до Єдиної бази, а нотаріусам – здійснювати перевірку реєстрації такого звіту та наявність присвоєного йому унікального номера. Послуги надаються операторами майданчиків за публічною офертою. При цьому ані нотаріуси, ані оцінювачі/СОД не мають можливості відмовитись від отримання послуг електронних майданчиків, оскільки наслідком такої відмови була б неможливість в подальшому здійснювати їх професійну діяльність.

За інформацією Першого заступника Міністра економічного розвитку і торгівлі України: *«Законодавець передбачив такий механізм, що між державною базою даних та клієнтами з'являються приватні компанії. З точки зору бізнес-клімату, ми зацікавлені аби це не перетворювалось на здорожчання операції для клієнтів. Адже це фактично додатковий податок. Ця операція, де-факто має примусовий характер та носить ознаки адмінпослуги. Ціни на неї мають врегулюватись законом, але цього нажаль не зроблено»¹*. Також під час робочої зустрічі, що проводилась в Комітеті 14 вересня 2018 року, Перший заступник Міністра економічного розвитку і торгівлі України звернув увагу на додаткові витрати, які змушені нести суб'єкти у зв'язку з наявністю посередників з реєстрації звіту в

¹ * <https://www.rbc.ua/ukr/news/kabmine-planiruyut-uregulirovat-tarify-adminuslugi-1537791712.html>

Єдиній базі. Та вказав, що вартість послуг таких посередників повинна відповідати собівартості, а не призводити до отримання ними надприбутків.

Відповідно до Положення про Міністерство економічного розвитку і торгівлі України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2014 р. № 459, одним з основних завдань Міністерства є забезпечення формування та реалізації державної політики у сфері надання адміністративних послуг.

Згідно з Законом України «Про адміністративні послуги» адміністративною послугою визначено результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків такої особи відповідно до закону. Суб'єктом надання адміністративної послуги, згідно з цим законом, є орган виконавчої влади, інший державний орган, орган влади Автономної Республіки Крим, орган місцевого самоврядування, їх посадові особи, державний реєстратор, суб'єкт державної реєстрації, уповноважені відповідно до закону надавати адміністративні послуги.

Тоді як послуги, які, за словами Першого заступника Міністра економічного розвитку і торгівлі України, мають ознаки адміністративних, надаються приватними компаніями, а не органом влади, який у свою чергу фактично делегував їх надання приватним структурам. При цьому такі послуги є обов'язковими, оскільки без них, згідно з правилами, встановленими Фондом, неможливо зареєструвати Звіт та/або перевірити його реєстрацію і відповідно неможливо здійснити жодної угоди купівлі-продажу нерухомого майна.

Цитати зі звернень та скарг, які надішли до Комітету, зокрема, стосовно функціонування Єдиної бази, відображені в додатку 4 до листа.

Крім того, в Порядку ведення Єдиної бази, держателем якої визначено структурний підрозділ Фонду з питань регулювання оцінки майна та професійної оціночної діяльності, а її адміністратором – структурний підрозділ Фонду з питань інформаційних технологій, не вказано, за рахунок яких коштів здійснюється її утримання.

Одним з таких джерел може бути перерахування визначеної нормативними актами частки з плати, яку отримують електронні майданчики.

Процедура авторизації Майданчиків, вимоги до операторів Майданчиків та самих Майданчиків, умови підключення Майданчиків до Єдиної бази та підстави їх відключення визначені спільним наказом Фонду та Адміністрації державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України (далі – Адміністрація Держспецзв'язку) «Про затвердження Порядку авторизації електронних майданчиків» від 15.05.2018 № 656/307, зареєстрованого в Мін'юсті 07.06.2018 за № 684/32136 (далі – Порядок авторизації). (Вимоги до електронних майданчиків, їх операторів, та порядок підключення до Єдиної бази зазначено в додатку 2 до листа).

18 липня 2018 року на офіційному веб-сайті Фонду було оприлюднено повідомлення про прийняття Фондом рішення про введення в експлуатацію Єдиної бази з модулем електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна та рішення щодо авторизації Майданчика. Отже, з 18.07.2018 Фондом застосовується Порядок ведення Єдиної бази.

На 18.07.2018 єдиним авторизованим наказом Фонду від 17.07.2018 № 956 був Майданчик «Оцінка.online», оператором якого є приватне підприємство «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ» (код ЄДРПОУ 33508037). Через цей єдиний майданчик була можлива реєстрація суб'єктами оціночної діяльності/оціновачами Звітів в Єдиній базі та перевірка звітів нотаріусами.

У подальшому Фондом було авторизовано:

- Майданчик «ЕКСПРЕС ОЦІНКА» (оператор ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН») відповідно до наказу Фонду від 01.08.2018 № 1027;
- Майданчик «ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА» (оператор ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ»), відповідно до наказу Фонду від 01.08.2018 № 1028;
- Майданчик «РЕЄСТР ОЦІНКИ» (оператор ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ») відповідно до наказу Фонду від 29.08.2018 № 1122.

На 26.09.2018 Фондом авторизовано чотири Майданчики, а у Єдиній базі зареєстровані Звіти 76 948 об'єктів, з них перевірено нотаріусами 53 308 Звітів (за інформацією з веб-порталу Фонду <http://www.spfu.gov.ua/ua/news/kilkist-zareestrovanih-zvitiiv-u-edinij-bazi-zvitiiv-za-misyac-suttevo-zrosla-4667.html>).

За наявною у Комітеті інформацією атестати відповідності комплексної системи захисту інформації ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ», ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ», ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН», ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ» (авторизовані Фондом Майданчики) були видані Державним центром кіберзахисту та протидії кіберзагрозам Держспецзв'язку України та зареєстровані в Адміністрації Держспецзв'язку 22.06.2018 за № 16899, 31.07.2018 за № 17178, 31.07.2018 за № 17177 та 21.08.2018 за № 17334 відповідно.

Враховуючи вимоги, встановлені Порядком авторизації, Майданчик може бути авторизовано Фондом, у разі відсутності зауважень до документів, які подаються для авторизації, максимально у 74-денний термін.

Натомість, за інформацією, наданою Фондом, Майданчики у досить короткий термін пройшли авторизацію, що відображено у таблиці:

Назва електронного майданчика	Заявка на авторизацію зареєстрована у Фонді	Атестат відповідності КСЗІ	Результат розгляду заявки Комісією	Проведення тестування	Затверджено висновок та рекомендовано авторизувати	Наказ про авторизацію	Кількість робочих днів до авторизації з моменту подання заявки
«Оцінка.Online»	02.07.2018	22.06.2018	11.07.2018	17.07.2018	17.07.2018	17.07.2018	12
«ЕКСПРЕС ОЦІНКА»	31.07.2018	31.07.2018	31.07.2018	01.08.2018	01.08.2018	01.08.2018	2
«ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА»	31.07.2018	31.07.2018	31.07.2018	01.08.2018	01.08.2018	01.08.2018	2
«РЕЄСТР ОЦІНКИ»	22.08.2018	21.08.2018	22.08.2018	23.08.2018	23.08.2018	29.08.2018	5

Ознаки схожості у діях авторизованих електронних майданчиків

Відповідно до наданих Фондом матеріалів (лист від 03.09.2018 № 10-58-17981) ТОВ «НВП «Медирент» уклало з усіма операторами Майданчиків ліцензійні договори на використання комп'ютерної програми «Електронний майданчик»:

- договір від 12.04.2018 № 18005 з ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ»;
- договір від 13.04.2018 № 18006-ЕМ з ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ»;
- договір від 13.04.2018 № 18007-ЕМ з ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН»;
- договір від 16.05.2018 № 18008-ЕМ з ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ».

При цьому, як видно із зазначеної вище інформації, ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ» уклало такий договір з ТОВ «НВП «Медирент» 12 квітня 2018 року, тобто за місяць до

прийняття Фондом Наказу про Порядок авторизації, та за тиждень до укладення договору між Фондом і ТОВ «НВП «Медирент» про надання послуг з проектування, розробки, впровадження та супроводження інформаційно-телекомунікаційної системи «Єдина база даних звітів про оцінку». Аналогічний договір з ТОВ «НВП «Медирент» уклало ТОВ «Акцепт Онлайн» та ТОВ «Про закупівлі» на наступний день – 13 квітня 2018 року. ПП «ІКЦ АСБОУ» 16 травня 2018 року, тобто на наступний день після прийняття Фондом наказу про Порядок авторизації.

Відповідно до вказаних вище договорів «Ліцензіар (ТОВ «НВП «Медирент»), який є власником виключних майнових прав інтелектуальної власності (авторських майнових прав) на комп'ютерну програму, зазначену в п.1.2. Договору, надає Ліцензіату дозвіл на використання такої комп'ютерної програми (надалі – Ліцензія), а Ліцензіат сплачує Ліцензіару за таке використання винагороду (плату).

1.2. Ліцензіар гарантує наявність у нього майнових прав інтелектуальної власності (авторських майнових прав на комп'ютерну програму, Ліцензія на яку надається за договором. Під терміном «комп'ютерна програма» (або «КП») для цілей договору розуміється об'єкт авторського права Ліцензіара «Електронний майданчик». Виключні майнові права інтелектуальної власності (авторські майнові права) на комп'ютерну програму належать одноособово Ліцензіару.

1.3. В Договорі під використанням комп'ютерної програми розуміється застосування Ліцензіатом примірника комп'ютерної програми (надалі – «ліцензійна копія») у власній господарській діяльності, що, зокрема, здійснюється з метою надання послуг будь-яким третім особам з використанням КП в інформаційно-телекомунікаційній системі Ліцензіата, з урахуванням обмежень, передбачених п. 2.6 Договору.

...
1.5. Строк дії Ліцензії, що надається за Договором 70 років.

...
3.1. Ціна договору складається з вартості ліцензії на використання КП і становить 150 000,00 грн. (сто п'ятдесят тисяч гривень 00 копійок), без ПДВ, згідно з п.261 підрозділу 2 розділу XX Податкового кодексу України.

Отже, розробником комп'ютерної програми «Електронний майданчик» є суб'єкт господарювання, що був визначений переможцем процедури закупівлі та був розробником Єдиної бази. Відповідно, усіма операторами Майданчиків, у зв'язку з укладенням ними ліцензійного договору на використання цією комп'ютерної програми, до заяви на авторизацію їх електронних майданчиків додані ідентичні ліцензійні договори, «Програма та методика випробувань комп'ютерної програми «Електронний майданчик» та «Інструкція користувача комп'ютерної програми «Електронний майданчик».

Також, відповідно до наданих на вимогу Комітету Фондом документів, ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ», ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ», ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН», ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ» разом із заявкою на авторизацію електронних майданчиків надали Фонду атестати відповідності комплексної системи захисту інформації, видані Державним центром кіберзахисту та протидії кіберзагрозам Держспецзв'язку України та зареєстровані в Адміністрації Держспецзв'язку 22.06.2018 за № 16899, 31.07.2018 за № 17178, 31.07.2018 за № 17177 та 21.08.2018 за № 17334 відповідно. Однак, всіма чотирма Майданчиками зазначені атестати були надані без додатка, експертного висновку, що є невід'ємною частиною до атестату. Також зазначені атестати ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ» та ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН» були зареєстровані в Адміністрації Держспецзв'язку в один день, 31.07.2018, за послідовними номерами. При цьому зазначені атестати датовані на один день пізніше, ніж дата самої заявки на авторизацію електронних майданчиків та в день реєстрації зазначеної заявки у Фонді.

Відповідно до інформації Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації від 24.09.2018 № 04/03/04 – 3774, на вимогу Комітету ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ»,

ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН», ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ» подали документи (заяви) про проведення експертизи КСЗІ в ІТС в Держспецв'язку в один день – 16.07.2018.

Відповідно до наданих на вимогу Комітету Фондом документів ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ» та ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН» було подано заявки на авторизацію електронних майданчиків Фонду в один день, 31.07.2018, при цьому обидві заявки датовані також однією датою – 30.07.2018. Також всі чотири Майданчики використовують один програмний продукт криптографічного захисту інформації – програмний комплекс клієнта захисту мережеских з'єднань «ІТТ Захист з'єднань – 2. Клієнт».

Також, за інформацією, наявною в Комітеті, назва файлів Договорів та Регламентів, закріплених на інтернет-сторінках Майданчиків «ЕКСПРЕС ОЦІНКА» та «ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА» була ідентичною, а саме:

назва файлу з договором – VIP_Department_OCINKA_online_Contract_SOD).pdf

назва файлу з Регламентом – VIP_Departmen_Reglament_OCINKA_online.pdf.

При цьому у назві файлів була присутня назва VIP_Departmen – назва першого авторизованого оператора Майданчика «Оцінка.online» – ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ».

Про схожість дій та пов'язаність операторів електронних майданчиків також вказано у заявах/зверненнях, які надходили до Комітету (цитати зі звернень/скарг відображені у додатку 4 до листа).

Після публікації у засобах масової інформації щодо вищезазначеної ідентичності назв файлів, усі Майданчики змінили назви файлів Договорів та Регламентів на нейтральні, тобто без прив'язки до VIP_Departmen, але на однакові - Contract_SOD.pdf та Reglament.pdf відповідно.

На 26.09.2018 Комітетом було зафіксовано, що назви файлів регламентів та договорів усіх Майданчиків відрізнялися.

Як свідчить інформація з інтернет-сторінок Майданчиків, із СОД/оцінювачами та нотаріусами, які є споживачами послуг Майданчиків, вони співпрацюють за публічною офертою. При цьому форма заявки про приєднання до договору про надання послуг Майданчиків та реєстрації на Майданчику є однаковою в усіх Майданчиків, що також підтверджується інформацією з інтернет-сторінок.

Відповідно до договорів про надання послуг, розміщених на інтернет-сторінках Майданчиків «Оцінка.Online», «ЕКСПРЕС ОЦІНКА» та «ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА», оператори вказаних Майданчиків надають за допомогою мережі Інтернет інформаційні послуги «з розміщення, отримання і передавання інформації та документів (без попередньої ідентифікації Суб'єкта оціночної діяльності в єдиній базі даних звітів про оцінку) через авторизований електронний майданчик до єдиної бази звітів про оцінку з метою перевірки оціночної вартості об'єкта нерухомості...»

Відповідно до договору, розміщеного на інтернет-сторінці Майданчика «Реєстр Оцінки», оператор надає за допомогою мережі Інтернет інформаційні послуги «з передавання/отримання інформації через авторизований електронний майданчик «Реєстр оцінки» до/з єдиної бази звітів про оцінку, здійснення автоматичної ідентифікації Приватного нотаріуса...»

Фактично усі оператори Майданчиків надають однакові послуги, що полягають у передачі інформації з/до Єдиної бази за встановленою формою, що заповнюється СОД/оцінювачем.

За інформацією зі звернень, які надійшли до Комітету, вартість послуги усіх авторизованих Фондом електронних майданчиків до 06.08.2018 року становила 390 гривень,

як за реєстрацію звіту в Єдиній базі, так за перевірку його нотаріусом. Однак, у подальшому вартість послуг змінювалася і залежала від розміру оціночної вартості майна. На сьогодні максимальна вартість послуги електронного майданчика для СОД та нотаріусів становить 570 гривень.

Детальна інформація про вартість послуг електронних майданчиків відображена в додатку 3 до листа.

Фактично плата за послуги Майданчиків з передавання/отримання інформації, що стягується останніми з СОД/оцінювачів перекладається на замовників послуг оцінки та сторін правочину з відчуження майна, правильність сплати податків якими і контролюється за допомогою модуля, що є складовою Єдиної бази.

Під час проведення перевірки та проведення аналізу ситуації на ринку не було виявлено об'єктивних причин для вчинення операторами авторизованих електронних майданчиків схожих дій.

Комітетом направлялись вимоги ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ», ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ», ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН», ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ», які, серед іншого, містили питання, метою яких було з'ясування наявності/відсутності об'єктивних причин для вчинення таких схожих дій. Однак ні на перші, ні на повторні вимоги відповіді від Майданчиків до Комітету не надходили.

Враховуючи ідентичність послуги, що надається Майданчиками, та не виявлення під час проведення перевірки інструментів, якими Майданчики конкурують між собою, з урахуванням відсутності цінової конкуренції між останніми, зазначені схожі дії можуть призвести до недопущення потенційної конкуренції на новоствореному ринку, за наслідком чого остання не може стати реальною.

На підставі зазначеного в описаних вище діях ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ», ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН», ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ» та ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ» вбачаються ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною третьою статті 6 та пунктом 1 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді вчинення суб'єктами господарювання схожих дій, які можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції у разі, якщо аналіз ситуації на ринку товару спростовує наявність об'єктивних причин для вчинення таких дій (бездіяльності).

До причин та передумов виникнення зазначеної вище ситуації, в тому числі можна віднести нормативну невизначеність щодо окремих питань регулювання порядку функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку та доступу до неї.

Враховуючи викладене вище, з метою запобігання в подальшому порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, враховуючи чинний порядок функціонування Єдиної бази, необхідним є врегулювання її роботи на нормативному рівні.

Інші проблемні питання, що потребують вирішення

Комітет також звертає увагу, що чинним законодавством у сфері оцінки нерухомості майна та контролю за правильністю визначення оціночної вартості майна для цілей оподаткування не врегульовано питання заборони поєднання оператором електронних майданчиків функцій СОД. Суб'єкт господарювання, який використовує авторизований Фондом електронний майданчик, що забезпечує реєстрацію СОД, розміщення, отримання та передавання інформації та документів до Єдиної бази з метою перевірки оціночної вартості, здійснюючи одночасно оцінку майна, може отримувати переваги порівняно з іншими оцінювачам – своїми конкурентами.

Крім того, у зверненнях, які надходять до Комітету, вказується на необхідність забезпечення відкритості інформації в Єдиній базі. Доступ оцінювачів/СОД до інформації з

Єдиної бази, зокрема в частині звітів, що приймаються та відхиляються нею, дозволить забезпечити певний громадський контроль за тим, що звіти, що подаються СОД, приймаються або відхиляються з однакових підстав. Неприйняття звіту оцінки має наслідком певні негативні репутаційні ризики для СОД, який має зобов'язання перед замовником. Тому відкритість інформації про алгоритми роботи Єдиної бази та результати опрацювання нею всіх звітів, що подаються, має забезпечити розуміння у оцінювачів, їх замовників та громадськості в цілому щодо однакового підходу при реєстрації звітів. Неоднаковий підхід до реєстрації звітів різних СОД може створювати нерівні умови їх діяльності без об'єктивно виправданих на те причин та мати наслідком порушення прав СОД і їх замовників (цитати зі звернень/скарг зазначені в додатку 4 до листа).

Як зазначалося раніше, до складу Єдиної бази входить модуль електронного визначення оціночної вартості, який використовується з метою перевірки вартості об'єктів оподаткування, внесеної СОД. Однак, за інформацією, наявною у Комітеті, модуль потребує доопрацювання. Крім того, закритою є інформація про вихідні дані, що використовуються для розрахунку модулем тієї базової ціни, з якою порівнюється оціночна вартість зі звіту про оцінку.

Комітет обмежений щодо можливості дослідження питань технічного функціонування Єдиної бази, через відсутність спеціальних знань. Інформація та факти, що наводяться в цій частині громадськістю, мають бути перевірені компетентними фахівцями, та у разі їх підтвердження, Єдина база потребуватиме відповідного доопрацювання.

За результатом аналізу інформації, отриманої станом на дату підготовки цього листа, встановлено зазначені вище в цьому листі проблемні питання, вирішення більшої частини яких виходить за межі повноважень Комітету та потребує внесення змін та/або розробки нормативно-правових актів.

Враховуючи викладене вище, з метою вирішення проблемних питань, які існують у зв'язку створенням, функціонуванням та впровадженням Єдиної бази звітів про оцінку та підключенням до неї електронних майданчиків, у зв'язку з чим прийняття проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358» в редакції, запропонованій Фондом, є передчасним, пропонуємо Кабінету Міністрів України:

I. Розглянути питання щодо доцільності/недоцільності внесення інформації зі звітів про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку суб'єктами оціночної діяльності через приватні авторизовані електронні майданчики (а не напряму до єдиної бази) з урахуванням інформації, зазначеної в цьому листі.

У випадку якщо за результатом буде прийнято рішення щодо недоцільності внесення інформації зі звітів про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку суб'єктами оціночної діяльності через авторизовані електронні майданчики, пропонуємо надати доручення відповідним органам виконавчої влади розробити та подати для схвалення у встановленому законодавством порядку проект Закону щодо внесення змін у статтю 172 ПК України.

II. У випадку якщо за результатом буде прийнято рішення щодо доцільності внесення інформації зі звітів про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку суб'єктами оціночної діяльності через авторизовані електронні майданчики, або до внесення відповідних змін до статті 172 ПК України, зазначених у попередньому абзаці, пропонуємо:

1. Надати доручення Фонду державного майна України та/або іншим зацікавленим органам влади визначити на рівні підзаконних актів та/або доопрацювати проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358» в частині порядку внесення інформації зі звітів про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку суб'єктами оціночної діяльності через авторизовані

електронні майданчики з урахуванням інформації, зазначеної в цьому листі, в тому числі, але не обмежуючись:

- 1.1. Платність/безоплатність такого внесення.
- 1.2. Суб'єкта – платника за таке внесення (СОД, оцінювачі, фізичні особи – покупці чи продавці нерухомості, Фонд тощо).
- 1.3. Суб'єкта – отримувача коштів за таке внесення (авторизовані електронні майданчики, Фонд тощо).
- 1.4. Порядок розподілу отриманих коштів за таке внесення між адміністратором, держателем Єдиної бази, Майданчиками тощо.
- 1.5. Порядок оплати за таке внесення (чи підлягає оплаті внесення інформації, якщо за результатом Звіт не було зареєстровано тощо).
- 1.6. Верхню межу вартості такого внесення, у разі його платності.

2. З метою недопущення отримання авторизованими електронними майданчиками, що поєднують свої функції із СОД, пов'язаних трудовими відносинами з оцінювачами та/або відносинами контролю з СОД, переваг порівняно з іншими оцінювачами та/або СОД, що може призводити до спотворення та/або усунення конкуренції, визначити на рівні підзаконних актів Уряду заборону такого поєднання/суміщення.

III. Визначити на рівні підзаконних актів Уряду порядок перевірки нотаріусами реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та доступу до Єдиної бази, в тому числі, але не обмежуючись в частині забезпечення можливості такого доступу та перевірки без залучення авторизованих електронних майданчиків.

IV. Доручити Фонду державного майна України доопрацювати модуль електронного визначення оціночної вартості з урахуванням інформації, що зазначена в цьому листі, та зауважень/пропозицій, що надходять від користувачів модуля.

V. Розглянути питання щодо доцільності та можливості розширення переліку інформації з Єдиної бази, що є відкритою та доступною для перегляду необмеженої кількості користувачів, з урахуванням інформації, зазначеної в цьому листі, та зауважень/пропозицій, що надходять від користувачів Єдиної бази.

Додатки: на 14 арк. в 1 прим.

Голова Комітету

Ю.ТЕРЕНТЬЄВ

Аналіз тендерної документації на закупівлю послуг з проектування, розробки, впровадження та супроводження інформаційно-телекомунікаційної системи «Єдина база даних звітів про оцінку»
«Послуги з розробки програмного забезпечення на замовлення»
 код 72230000-6 згідно з ДК 021:2015

№ UA-2018-02-20-001850-с

У Додатку № 3 до тендерної документації (далі – ТД) вперше було прописано, що нотаріуси також можуть мати автоматизоване місце нотаріуса на електронних майданчиках, яке забезпечує розміщення, отримання і передавання інформації та документів до Єдиної бази з метою перевірки оціночної вартості майна, автоматичного обміну інформацією з Єдиною базою. При цьому, не було передбачено обов'язку нотаріуса щодо здійснення такої перевірки тільки через Майданчики.

Послідовність дій усіх суб'єктів Єдиної бази, які задіяні в процесі реєстрації звіту про оцінку та веденні Єдиної бази визначена у Додатку № 3 до ТД в розділі «Вимоги до етапу III «Впровадження інформаційно-телекомунікаційної системи Єдина база даних звітів про оцінку» та її складових. Як видно із зазначеного розділу, тендерним комітетом Фонду було встановлено, що реєстрація СОД через автоматизоване місце здійснюється на підставі цивільно-правової угоди, укладеної між СОД і оператором АЕМ (авторизованого електронного майданчика) (фізичною особою – підприємцем або юридичною особою, зареєстрованою в установленому законом порядку на території України, що має право на використання АЕМ). Також, зазначеним Додатком № 3 до ТД було визначено, що така реєстрація не є предметом зазначеної закупівлі. Тобто, в послідовність дій усіх суб'єктів Єдиної бази, які задіяні в процесі реєстрації звіту про оцінку та веденні Єдиної бази, замовником (Фонд) було закладено таку модель розробки та проектування Єдиної бази, за якою для здійснення реєстрації СОД в Єдиній базі, СОД повинен це вчиняти через АЕМ та шляхом укладення цивільно-правової угоди з оператором АЕМ. При цьому, не було передбачено чи буде зазначена цивільно-правова угода платною чи безоплатною.

Відповідно до зазначеної розділу, СОД через АЕМ після (за умови) реєстрації заповнює поля звіту засобами АЕМ через автоматизоване місце за формою, встановленою Фондом. Тобто, засоби для заповнення полів звіту за встановленою Фондом формою надаються СОД Майданчиками. Також, таблиця містить посилання, що такі засоби/таке заповнення не є предметом зазначеної закупівлі.

Далі зазначено, що СОД завантажує на АЕМ додатки до звіту (фотографії, схеми, інші документи), а сам звіт зберігається на АЕМ та в архіві СОД.

Із зазначеного випливає, що встановленою Фондом в тендерній документації послідовністю дій передбачалось, що СОД завантажує звіт саме на Майданчик, та останній здійснює зберігання звіту СОД. При цьому, пункт таблиці містить посилання на те, що це не є предметом зазначеної закупівлі, однак не можливо зі змісту встановити, до чого це відноситься: до ЕЦП, які повинні мати СОД та оцінювачів, чи до завантаження та зберігання звіту.

Наступним кроком в зазначеній Послідовності передбачено, що СОД вносить інформацію зі звіту (без попередньої ідентифікації СОДу) до Єдиної бази, що також не є предметом зазначеної закупівлі. Тобто СОД через Майданчик вносить інформацію зі звіту, який попередньо вже завантажений (збережений) на Майданчику з відповідними додатками, до Єдиної бази, однак без попередньої ідентифікації СОД в Єдиній базі. При цьому перед цим СОД підписує звіт засобами ЕЦП на Майданчику, що може дозволити Майданчику здійснити ідентифікацію СОД.

Моніторинг звіту на предмет відсутності порушень при його складанні, зокрема його повноти, правильності, відповідно до зазначеної вище розділу, здійснюється Базою даних без попередньої ідентифікації СОД, а моніторинг інформації зі звіту на предмет відповідності

оціночної вартості об'єкта оцінки ринковим цінам (діапазону цін відносно індикатора вартості) – оціночним модулем, також без попередньої ідентифікації СОД. Далі база даних, якщо ціна знаходиться у визначеному діапазоні, здійснює реєстрацію звіту шляхом присвоєння унікального номеру та надання пароллю пошуку для перевірки нотаріусом реєстрації звіту та присвоєного унікального номеру; або відмовляє в реєстрації звіту та надає пароль пошуку для здійснення рецензування, якщо ціна не відповідає визначеному діапазону. Тобто, моніторинг правильності складення звіту, відповідності ціни ринковим та реєстрацію/відмову в реєстрації звіту з присвоєнням унікального номеру та наданням пароллю пошуку здійснюється ресурсами Єдиної бази, без залучення ресурсів Майданчиків.

Далі здійснюється ідентифікація СОД ресурсами Майданчику та останній передається Майданчиком СОДу.

Враховуючи викладене, Майданчиком для СОД вчиняються наступні дії:

- реєстрація СОД (на підставі цивільно-правової угоди);
- надання засобів для заповнення поля звіту через автоматизоване місце за встановленою Фондом формою;
- надання можливості завантаження додатків до звіту (фотографій, схем, інші документів);
- зберігання звіту;
- надання можливості підписання звіту засобами ЕЦП;
- надання можливості внесення інформації зі звіту до Єдиної бази без попередньої ідентифікації СОДу;
- повернення (передача) звіту СОД за результатом моніторингу та реєстрації останнього Єдиною базою.

Відповідно до Додатку № 3 до ТД у разі невідповідності оціночної вартості об'єкта оцінки до діапазону цін відносно індикатора вартості та якщо СОД не погоджується з результатами перевірки оціночної вартості, СОД має право звернутися до Фонду із заявою про здійснення рецензування звіту про оцінку.

Моніторинг розгляду заяв щодо рецензування звіту викладено в Додатку № 3 до ТД. Відповідно до нього Майданчиком для СОД в частині рецензування вчиняється виключно одна дія: забезпечується можливість подання до Фонду письмової заяви із документами щодо рецензування звіту, що фіксується в Єдиній базі, а СОД отримує інформацію засобами Майданчика та свого автоматизованого місця.

Послідовність дій усіх суб'єктів Єдиної бази, які задіяні в процесі реєстрації звіту про оцінку та веденні Єдиної бази визначена у Додатку № 3 до ТД в розділі «Вимоги до етапу III «Впровадження інформаційно-телекомунікаційної системи Єдина база даних звітів про оцінку» та її складових.

Як видно із зазначеного додатку, тендерним комітетом Фонду було встановлено, що для перевірки реєстрації звіту та наявності унікального номеру, нотаріусу потрібно зареєструватись. Реєстрація нотаріусу здійснюється через Майданчик на підставі цивільно-правової угоди, укладеної між нотаріусом і оператором АЕМ (фізичною особою – підприємцем або юридичною особою, зареєстрованою в установленому законом порядку на території України, що має право на використання авторизованого електронного майданчика). Також, зазначеним Додатком № 3 до ТД було визначено, що така реєстрація не є предметом зазначеної закупівлі. Тобто, в Послідовність дій усіх суб'єктів Єдиної бази, які задіяні в процесі реєстрації звіту про оцінку та веденні Єдиної бази замовником (Фонд) було закладено таку модель розробки та проектування Єдиної бази, за якою задля здійснення перевірки реєстрації звіту та наявності унікального номеру нотаріусом в Єдиній базі, останній повинен буде це вчиняти через АЕМ (авторизований електронний майданчик) та шляхом укладення цивільно-правової угоди з оператором АЕМ. При цьому, не було передбачено чи буде зазначена цивільно-правова угода платною чи безоплатною.

Лише після реєстрації, відповідно до зазначеної таблиці, та укладення цивільно-правової угоди з Майданчиком, нотаріус може отримати (виключно через Майданчик) можливість ввести пароль пошуку та перевірити реєстрацію звіту та наявність унікального номеру, отримати витяг з Єдиної бази щодо реєстрації звіту, внести інформацію щодо правочину, фактичної ціни продажу об'єкта. При цьому, як вже було зазначено вище, нормами Податкового кодексу України не було прямо передбачено, що нотаріус здійснює зазначену перевірку виключно через Майданчики.

Для користувачів Додатком № 3 до ТД було встановлено спрощену послідовність дій без залучення Майданчиків. А саме, користувачів використовують інформацію з Єдиної бази після ідентифікації користувачів в Єдиній базі за допомогою ЕЦП. Ідентифікація, запит та отримання інформації здійснюється за допомогою інструментів порталу Єдиної бази (без АЕМ).

Відповідно до Додатку № 3 до ТД експлуатація компонентів ІТС «Єдина база даних звітів про оцінку» повинна виконуватися штатним складом підрозділів органів державної влади, а технічне обслуговування та ремонт, за окремими договорами, спеціальними організаціями.

Наказ Фонду державного майна України та Адміністрації державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України «Про затвердження Порядку авторизації електронних майданчиків» від 15.05.2018 № 656/307, зареєстрований в Мін'юсті 07.06.2018 за № 684/32136

Рішення щодо авторизації Майданчиків приймається Фондом на підставі протокольного рішення комісії. Комісія створюється спільним наказом Фонду та Адміністрації Держспецзв'язку та до її складу входять представники Фонду та Адміністрації Держспецзв'язку, а також можуть залучатися незалежні експерти та консультанти з правом дорадчого голосу. Основними завданнями комісії є:

- розгляд заявок на авторизацію, отриманих від операторів електронних майданчиків, і перевірка оператором електронного майданчика доданих до заявки на авторизацію інформації та документів;
- тестування та надання висновку за результатами тестування електронного майданчика щодо його відповідності технічним вимогам, визначеним цим Порядком;
- розгляд заяв про зміну оператора авторизованого електронного майданчика та перевірку доданих документів до такої заяви;
- розгляд інформації, отриманої від адміністратора, звернень і скарг, отриманих від суб'єктів Єдиної бази, інших осіб, щодо роботи авторизованого електронного майданчика;
- розгляд питання щодо відключення авторизованих електронних майданчиків від Єдиної бази;
- контроль за відповідністю авторизованих електронних майданчиків вимогам цього Порядку, у тому числі моніторинг технічних порушень;
- виконання інших завдань, передбачених цим Порядком.

Розділ II Порядку авторизації містить наступні вимоги до операторів Майданчиків:

- бути зареєстрованим в установленому законодавством порядку;
- мати інформацію в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, що передбачена частиною другою статті 9 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань", про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) юридичної особи (для юридичної особи);
- не мати порушень провадження у справі про банкрутство, а також не перебувати у процесі припинення;
- мати право на використання електронного майданчика;
- мати матеріально-технічну базу, що розміщується на території України та дає змогу використовувати електронний майданчик, забезпечувати його функціонування та належний захист;
- мати фінансову спроможність (відсутність простроченої заборгованості за кредитами (за наявності) та зі сплати відсотків за кредитами, простроченої заборгованості зі сплати податків і зборів (обов'язкових платежів), простроченої заборгованості з виплати заробітної плати);
- не бути особою, щодо якої застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи відповідно до Закону України "Про санкції", не використовувати програмне та апаратне забезпечення, розроблене/виготовлене суб'єктами господарювання, щодо яких застосовано персональні спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) згідно із законодавством України.

Для підтвердження відповідності встановленим вимогам, оператор електронного майданчика подає до Фонду такі документи:

- копії установчих документів (для юридичної особи) або копії довідки про присвоєння ідентифікаційного номера облікової картки платника податків (за наявності) та

наперга (для фізичної особи - підприємця), що засвідчуються в установленому порядку керівником юридичної особи або фізичною особою - підприємцем;

- копії балансу та звіту про фінансові результати за останній звітний період, останню проміжну звітність з підтвердженням про надання до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики (для юридичної особи), новоутворені юридичні особи - проміжну звітність (за наявності), сформовану за період з дати утворення такої особи до дати подання заявки на авторизацію, засвідчену в установленому порядку керівником юридичної особи (для юридичної особи);
- оригінал(и) довідки (довідок), виданої(их) не раніше ніж за три тижні до дати подання заявки на авторизацію банківською(ими) установою(ами), в якій (яких) обслуговується оператор електронного майданчика, про наявність поточних рахунків і відсутність простроченої заборгованості за кредитами (за наявності) та зі сплати відсотків за кредитами;
- оригінал довідки територіального органу центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну податкову та митну політику, про відсутність простроченої заборгованості зі сплати податків і зборів (обов'язкових платежів), яка є дійсною станом на дату подання документа;
- довідку в довільній формі щодо відсутності порушеного провадження у справі про банкрутство, а також щодо непереребування у процесі припинення;
- довідку в довільній формі про відсутність простроченої заборгованості з виплати заробітної плати;
- довідку в довільній формі про наявність матеріально-технічної бази, що розміщується на території України та дає змогу використовувати електронний майданчик, забезпечувати його функціонування та належний захист, зокрема про: наявність програмно-технічного комплексу, системи електронного документообігу з використанням електронного цифрового підпису, комплексної системи захисту інформації з підтвердженою відповідністю; адресу електронної пошти і власного веб-сайту;
- довідку в довільній формі про незастосування до особи спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів відповідно до Закону України "Про санкції", невикористання програмного та апаратного забезпечення, розробленого/виготовленого суб'єктами господарювання, щодо яких застосовано персональні спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) згідно із законодавством України;
- копію документа, що підтверджує наявність прав на використання програмного забезпечення електронного майданчика, що засвідчується в установленому порядку керівником юридичної особи або фізичною особою - підприємцем;
- довідку в довільній формі про наявність зареєстрованого доменного імені та копію документа про реєстрацію доменного імені (за наявності), що засвідчується в установленому порядку керівником юридичної особи (для юридичної особи).

Авторизовані електронні майданчики мають відповідати вимогам щодо наявності:

- програмно-апаратних засобів, які забезпечують функціонування веб-сайту під час одночасного звернення більш як 5 тисяч суб'єктів оціночної діяльності, нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна;
- основних і резервних програмно-апаратних засобів, що створені з використанням сучасних технологій, технічних засобів та програмних рішень, які забезпечують функціонування та відмовостійкість роботи електронного майданчика;
- програмно-апаратних засобів, які відповідають технічним параметрам інформаційної взаємодії між оператором електронного майданчика та Фондом;
- системи електронного документообігу з використанням електронного цифрового підпису;

- можливості здійснювати обмін інформацією з використанням мережі Інтернет. При цьому доступ до авторизованого електронного майданчика суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна, має забезпечуватися за допомогою каналів зв'язку відповідно до погоджених згідно з цим Порядком протоколів інформаційної взаємодії після їх автентифікації на авторизованому електронному майданчику;
- можливості здійснювати обмін інформацією з Єдиною базою за допомогою захищених каналів зв'язку в автоматичному режимі відповідно до регламенту електронного майданчика;
- можливості забезпечення доступу до електронного майданчика оператором телекомунікацій, який здійснює діяльність у сфері телекомунікацій відповідно до законодавства;
- засобів телекомунікацій, які не обмежують доступ суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна, для виконання їх функцій відповідно до порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку;
- інструкції з детальною інформацією про користування таким електронним майданчиком, описом умов реєстрації та механізму оформлення/завантаження документів. Інструкція має бути розміщена на сайті електронного майданчика державною мовою;
- надійних засобів електронного цифрового підпису;
- комплексної системи захисту інформації електронного майданчика з підтвердженою відповідністю відповідно до Закону України "Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах".

Комплексна система захисту інформації електронного майданчика має забезпечувати здійснення таких основних функцій:

- розмежування доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна;
- регламентація дій суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів під час їх доступу до Єдиної бази;
- автентифікація на авторизованому електронному майданчику суб'єктів оціночної діяльності та нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна;
- надання суб'єктам оціночної діяльності та нотаріусам або особам, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна, права на виконання відповідних дій в Єдиній базі відповідно до їх функцій;
- блокування несанкціонованих дій щодо інформації;
- антивірусний захист інформації;
- реєстрація подій, пов'язаних з доступом до інформації авторизованого електронного майданчика та діями щодо неї, результатів ідентифікації на авторизованому електронному майданчику, фактів зміни повноважень тощо;
- захист інформації під час її передавання через незахищене середовище;
- захист від кібератак, спроб блокування функціонування електронного майданчика;
- забезпечення цілісності програмного забезпечення, яке використовується для захисту інформації.

Для підтвердження відповідності електронного майданчика зазначеним вимогам оператор електронного майданчика подає до Фонду:

- довідку в довільній формі про технічні засоби та програмні продукти, використані у процесі створення електронного майданчика та його складових частин;
- довідку в довільній формі про відповідність програмно-апаратних засобів технічним параметрам інформаційної взаємодії між оператором електронного майданчика та Фондом та звіт про впровадження в дію відповідних технологічних процесів на електронному майданчику;

- копії документів з питань забезпечення функціонування електронного майданчика (інструкції користування автоматизованим місцем суб'єкта оціночної діяльності, нотаріуса або особи, яка вчиняє дії щодо операцій з відчуження об'єктів рухомого майна, програми та методики випробувань), що засвідчуються в установленому порядку керівником юридичної особи або фізичною особою - підприємцем;
- копію атестата відповідності комплексної системи захисту інформації електронного майданчика вимогам нормативних документів у сфері технічного захисту інформації, виданого Адміністрацією Держспецзв'язку, що засвідчується в установленому порядку керівником юридичної особи або фізичною особою - підприємцем. На дату подання заявки на авторизацію строк дії атестата відповідності має становити не менш як один рік до закінчення строку його дії;
- копію(ї) позитивного(их) експертного(их) висновку(ів) за результатами державної експертизи у сфері криптографічного захисту інформації на засоби криптографічного захисту інформації, у тому числі засоби електронного цифрового підпису, які використовуються в роботі електронного майданчика, що засвідчується в установленому порядку керівником юридичної особи або фізичною особою - підприємцем.

Оператор електронного майданчика повинен погодити технічне завдання на створення комплексної системи захисту інформації з Фондом та Адміністрацією Держспецзв'язку і за результатами державної експертизи у сфері технічного захисту інформації отримати атестат відповідності комплексної системи захисту інформації інформаційно-телекомунікаційної системи електронного майданчика.

Засоби криптографічного захисту інформації, у тому числі засоби електронного цифрового підпису, що використовуються в роботі електронного майданчика, повинні мати чинні експертні висновки або сертифікати відповідності за результатами державної експертизи у сфері криптографічного захисту інформації.

Порядок підключення авторизованих електронних майданчиків до Єдиної бази є наступним:

- подання потенційним оператором Майданчика до комісії заявки на авторизацію разом з необхідними документами;
- перевірка Комісією протягом 10 робочих днів з дня отримання заявки документів, поданих із заявкою;
- надання Фондом уповноваженій особі оператора електронного майданчика тестового ключа для проведення робіт з тестування;
- погодження з комісією протоколу інформаційної взаємодії між учасниками технологічного процесу;
- погодження адаптованих сценаріїв з комісією впродовж 10 робочих днів;
- проведення тестування електронного майданчика комісією у строк не більше 15 робочих днів з дня погодження адаптованих сценаріїв тестування на авторизацію;
- підготовка комісією висновку щодо наявності/відсутності помилок при тестуванні;
- прийняття Комісією протокольного рішення стосовно рекомендацій щодо авторизації/неавторизації електронного майданчика у триденний строк;
- прийняття Фондом рішення щодо авторизації/неавторизації електронного майданчика протягом 20 робочих днів з дати прийняття комісією відповідного рішення;
- оприлюднення на офіційному веб-сайті Фонду протягом 1 робочого дня такого рішення;
- підключення авторизованих електронних майданчиків до Єдиної бази протягом 10 робочих днів після оприлюднення Фондом рішення щодо авторизації електронного майданчика;
- укладення Фондом не пізніше ніж через 10 робочих днів з дня оприлюднення рішення щодо авторизації електронного майданчика з оператором електронного майданчика договору щодо авторизації електронного майданчика;

- надання Фондом продуктивного ключа оператору авторизованого електронного майданчика не пізніше ніж через 5 робочих днів після укладення договору.

Вартість послуг операторів авторизованих електронних майданчиків

Комітетом зафіксовано зміни вартості послуг:

13 вересня 2018 року

Вартість об'єкта оцінки	Оцінка.ONLINE (ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ»)	ЕКСПРЕС ОЦІНКА (ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН»)	ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА (ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ»)	РЕЄСТР ОЦІНКИ (ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ»)
не більш як 20 тис. гривень	17 гривень	17 гривень	17 гривень	17 гривень
не більш як 50 тис. гривень	119 гривень	119 гривень	119 гривень	119 гривень
не більш як 200 тис. гривень	340 гривень	340 гривень	340 гривень	340 гривень
більш як 200 тис. гривень	510 гривень	510 гривень	510 гривень	510 гривень

24 вересня 2018 року

Вартість об'єкта оцінки	Оцінка.ONLINE (ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ»)	РЕЄСТР ОЦІНКИ (ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ»)
не більш як 20 тис. гривень	17 гривень	17 гривень
не більш як 50 тис. гривень	340 гривень	340 гривень
більше як 50 тис. гривень	510 гривень	510 гривень

26 вересня 2018 року

Вартість об'єкта оцінки	ЕКСПРЕС ОЦІНКА (ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН»)	ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА (ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ»)
не більш як 20 тис. гривень	17 гривень	17 гривень
не більш як 50 тис. гривень	340 гривень	340 гривень
більше як 50 тис. гривень	510 гривень	510 гривень

10 жовтня 2018 року

Вартість об'єкта оцінки	Оцінка.ONLINE (ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ»)	ЕКСПРЕС ОЦІНКА (ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН»)	ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА (ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ»)	РЕЄСТР ОЦІНКИ (ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ»)
не більш як 20 тис. гривень	510 гривень	17 гривень	17 гривень	17 гривень
не більш як 50 тис. гривень		340 гривень	340 гривень	340 гривень

більше як 50 тис. гривень		510 гривень	510 гривень	510 гривень
---------------------------	--	-------------	-------------	-------------

16 жовтня 2018 року

ЕКСПРЕС ОЦІНКА» (ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН»)			
Вартість об'єкта оцінки	Вартість послуги для СОД	Вартість послуги для нотаріусів	
до 30 тис. гривень	200 гривень	510 гривень	
більше 30 тис. гривень	508 гривень		

ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА (ТОВ «ПРО ЗАКУПІВЛІ»)	
Вартість послуги для СОД	Вартість послуги для нотаріусів
510 гривень	510 гривень

РЕЄСТР ОЦІНКИ (ПП «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР АСБОУ»)		
Вартість об'єкта оцінки	Вартість послуг для СОД і приватних нотаріусів	Вартість послуг для державних нотаріусів
до 50 тис. гривень	340 гривень	безоплатно
50 тис. гривень і більше	510 гривень	безоплатно

31 жовтня 2018 року

ЕКСПРЕС ОЦІНКА» (ТОВ «АКЦЕПТ ОНЛАЙН»))		
Вартість об'єкта оцінки	Вартість послуги для СОД	Вартість послуги для нотаріусів
до 60 тис. гривень	400 гривень	510 гривень
більше 60 тис. гривень	508 гривень	

12 листопада 2018 року

ОЦІНКА.ONLINE (ПП «ВІ АЙ ПІ ДЕПАРТАМЕНТ»)	
Вартість послуги для СОД	
570 (п'ятсот сімдесят) грн., в т.ч. ПДВ – 20 %	

**Зміна вартості зафіксована відповідно до інформації із веб-сайтів операторів авторизованих електронних майданчиків*

***Послуги операторів авторизованих електронних майданчиків полягають у передачі інформації з/до Єдиної бази за встановленою уніфікованою формою, яка заповнюється оцінювачем та містить інформацію про вартість оцінки нерухомого майна.*

Інформація зі звернень/заяв, які надійшли до Комітету¹

«Примусово встановлює (проекти наказів Фонд про Порядок ведення Єдиної бази та Порядок авторизації) господарські відносини між суб'єктами оціночної діяльності та авторизованими майданчиками недержавної форми власності на майбутнє» (інформація з листів до Фонду оціночної фірми «Українське товариство оцінювачів», оціночної фірма «Промислова нерухомість», оцінювач Зарайський Андрій Вікторович, ПП «Thomas & Simonova» та Всеукраїнське об'єднання організації роботодавців України «Федерація роботодавців у сфері оцінки та землеустрою України» в листах на адресу Фонду (заресстровані за вх. №№ 18/06182, 1330/07088, 1330/06994, 1330/06993 та 18/07578 від 22.02.2018, 01.03.2018, 02.03.2018 та 06.03.2018)

«... згідно звернень, Фонд державного майна України всупереч вищезазначених вимог передбачив встановлення господарських відносин між суб'єктами оціночної діяльності та авторизованими майданчиками недержавної форми власності на користь останніх через прийняття наступної норми у Наказі № 658: «3. Правовідносини суб'єктів оціночної діяльності з отримання послуг авторизованих електронних майданчиків здійснюються відповідно до цивільного та господарського законодавства».

Відповідно до звернень, зазначені майданчики є приватними структурами, вартість їх послуг визначається ними самостійно та не є врегульованою законодавчо. По суті, вони здійснюють «посередницьку» діяльність, яка полягає в передачі заявки, без її обробки, до Єдиної бази даних звітів та повернення відповіді від неї Заявнику, і необхідність існування якої на ринку не має ніяких передумов та необхідності» (інформація зі звернення народних депутатів України Галасюка В., Кужель О., Козаченка Л. та інших до Прем'єр-міністра України від 05.09.2018 за № 04-30/03-103)

«...коштити сплачуються не за сам факт реєстрації інформації зі звіту, а за кожен спробу розміщення такої інформації в єдиній базі. Якщо виходити з того, що суть послуги електронного майданчика полягає у розміщенні інформації в базі, то при невдалій спробі, кошти сплачуються за послугу, яка не надається (звернення громадської організації «Всеукраїнська асоціація фахівців з оцінки» листом від 13.08.2018 за № 08/13/02)

«... зараз оплата відбувається за інформаційну послугу за одним фактом передавання інформації зі звіту про оцінку. Вважаємо, що плата має стягуватись лише у разі реєстрації звіту про оцінку в єдиній базі звітів про оцінку, а не за одним фактом передавання інформації зі звіту про оцінку та не бути прив'язана до вартості об'єкта оцінки» (звернення Всеукраїнської громадської організації «Союз експертів України» листом від 22.08.2018 за № 010/08 – 18)

«Усі три авторизовані Фондом держмайна майданчики («Оцінка.online», «ЕКСПРЕС ОЦІНКА», «ПРОФЕСІЙНА ОЦІНКА») давали багато підстав підозрювати і зв'язок, і змову, і узгодження дій та цін. Наприклад, на двох сайтах лежали файли документів з назвою першого. І усі три сайти мають абсолютно ідентичний програмний код. Це дивна ситуація, адже мова йде про специфічне програмне забезпечення для роботи саме з новою Єдиною базою Фонду. Яка вірогідність того, що три фірми-конкуренти, випадково розробили абсолютно однаковий софт.»

¹ Цитати, наведені у Додатку, не спростовуються/підтверджуються Комітетом, а наведені для інформування Кабінету Міністрів України щодо оцінки ринком та громадськістю роботи запровадженої Єдиної бази.

При цьому всім майданчикам-посередникам в рекордні строки погодили необхідні атестації/експертизи/випробування і т.д. бюрократичні процедури, які у звичайному житті, у звичайних компаній тягнуться в рази довше. (<https://bihus.info/tri-firmi-prokladki-povyazani-z-nardepom-yascenkom-vikachali-23-mln-na-zavantazhenni-fayliv>).

«IT-фахівець, розробник системи PROZORRO, Володимир Фльонц, пояснює ситуацію з однаковими програмним кодом сайтів усіх майданчиків так: «Найімовірніше, жодна з компаній не має виключного права на цей код. Вони лише отримали ліцензію на його використання в когось. В кого саме – невідомо. Однак це дивна ситуація. Оскільки мова йде про специфічне програмне забезпечення для роботи саме з новою базою Фонду, фірми-оператори майданчиків, за логікою, мали б замовляти власний програмний продукт. Натомість виглядає так, ніби всі вони придбали право користування програмного забезпечення в однієї компанії, у якої воно загадковим чином виявилось заздалегідь готовим» (заява громадської організації «ТОМ 14» від 17.09.2018 № 8-01/11137)

«Майданчики є приватними структурами, вартість їх послуг визначається ними самостійно, та не є обмеженою жодним регулюванням. Суть послуги, яку надає майданчик, - передача заявки (без обробки) до Єдиної бази даних звітів та повернення відповіді від неї Заявнику (по суті це «посередники – прокладки», які не надають жодного сервісу крім електронного листування та їх існування не є необхідністю для ринку) (відповідь громадської організації «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів» у на вимогу Комітету (лист від 15 серпня 2018 за № 288).

«Окрім того, ІПІ «ВІ АЙ ІН ДЕПАРТМЕНТ» є оцінювачем та має сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, що створює конфлікт інтересів». (заява Сімонової Л.М. вх. № 14-01/262-А-4 від 20.08.2018).

«Єдина база звітів про оцінку майна, сформована Фондом державного майна України, не містить інструментарій для аналізу цінової інформації, що в ній зберігається, виключає можливість громадського контролю за результатами оцінки і моніторингу даних. Для забезпечення публічного контролю вважаємо, що оприлюднюватися через мережу Інтернет в режимі он-лайн має вся інформація Єдиної бази про об'єкти нерухомості за виключенням персональних даних власників майна» (інформація з листа Всеукраїнського об'єднання організацій роботодавців «Федерація роботодавців у сфері оцінки та землеустрою України» від 05.09.2018 № 180905/1).

«Єдина база звітів про оцінку має бути не просто відкритою та повністю публічною, вона має бути доступною для обробки та аналізу зі сторони громадськості, саморегулюючих організацій оцінювачів (для контролю за своїми членами), а також контролюючими органами. Кожен громадянину країни має право знати з яких показників вартості (ринкових чи не ринкових) платяться податки в країні, що не існує можливості ні в нього ні в будь-кого іншого занижити базу оподаткування, тим самим ухилитися від податків, оскільки все публічно і прозоро. » (інформація із депутатського звернення О.Ляшка та В. Галасюка від 03.08.2018 № 04-05/05-175(167275).

«Єдина база даних звітів з оцінки майна на сьогодні працює в закритому режимі в порушення ст. 172 Податкового кодексу, якою визначено, що єдина база даних звітів про оцінку забезпечує розміщення, створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про об'єкт нерухомості та його вартість (крім інформації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки).

Нід час громадського обговорення проектів наказів «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування» та «Про затвердження Порядку авторизації електронних майданчиків» у лютому 2018 року УТО надавало свої зауваження щодо не публічності Єдиної бази даних звітів у відповідному листі до ФДМУ.

Фактично, громадськість відсторонили від можливості отримання інформації, яка повинна бути публічною.

Оприлюднення даних з бази у форматі електронної таблиці, яке відбулося на офіційному сайті ФДМУ 06.08.2018 року, не може вважатися повноцінною спробою відкрити базу, оскільки не зрозуміло, чи оприлюднена інформація про всі виконані оцінки, чи ця інформація могла бути «підчищена» в ручному режимі з метою приховати недоліки модулю.

Необхідно забезпечити відкритість та прозорість функціонування Єдиної бази звітів та Модулю визначення оціночної вартості в її складі.

Це досягається, зокрема, шляхом забезпечення:

– можливості безпосереднього доступу зацікавлених осіб до інформації, що міститься у базі через пошукові запити (а не у форматі електронної таблиці, як це було зроблено ФДМУ 6.08.2018 року), що буде виключати можливість спотворення оприлюдненої інформації);

– відкритості алгоритмів формування індикаторів вартості;

– функціонування доступної технічної підтримки;

– встановлення розумного, соціально справедливого розміру плати за користування базою, та спрямування її в дохід бюджету» (інформація з листа Громадської організації «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів» від 15.08.2018 № 288)

«Сама робота Модулю викликає хвилю невдоволення у звичайних громадян України – продавців та покупців нерухомості, переважно з невеликих населених пунктів, містечок, сіл, де модуль демонструє неринкові, значно завищені показники вартості нерухомості» (інформація з листа Всеукраїнського об'єднання організацій роботодавців «Федерація роботодавців у сфері оцінки та землеустрою України» від 20.09.2018 № 04-30/16-363/195430)

«Аналіз індикаторів показує їх явну недостатність та дуже часто – невідповідність ринковим даним, відсутність урахування багатьох параметрів, що впливають на вартість нерухомості, відсутність деяких типів нерухомості, а не оприлюднення цієї інформації, її закритий характер, не тільки протирічить нормативно-правовим актам з оцінки, але й не дозволяє перевірити їх правомірність та джерела отримання цих індикаторів.

Оприлюднені на офіційному сайті Фонду державного майна України «Узагальнені за територіальною ознакою величини індикатора» викликали шквал критики з боку оціночної спільноти. Зокрема, через:

- відсутність критеріїв, за якими об'єкти відносяться до тої чи іншої зони населеного пункту;
- відсутність поділу індикаторів вартості земельних ділянок залежно від їх цільового призначення та розташування;
- відсутність поділу індикаторів вартості житлової нерухомості залежно від якісних характеристик житла;
- відсутність індикаторів вартості в сільських населених пунктах;
- відсутність поділу індикаторів вартості нежитлової нерухомості по статусу населеного пункту, зоні місця розташування та основних фізичних характеристик;
- тощо.

...

На наше переконання, оприлюднені Фондом державного майна України «Узагальнені за територіальною ознакою величини індикатора» потребують не доопрацювання, а проведення з залученням саморегулюючих організацій оцінювачів та фахівці ринку нерухомості глобального аналізу, систематизації і оброблення масиву даних про вартість об'єктів нерухомості, зібраних оцінювачами країни та моніторингу (чи експертизи) результатів на стадії апробації з обов'язковим оприлюдненням оціночного модулю. Більшість інформації з основних державних реєстрів (наприклад, державного реєстру речових прав на нерухоме майно, єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань тощо) є відкритою для широкого загалу користувачів або безкоштовно, або за символічну плату. В даному випадку, прикриваючись «захистом персональних даних» вбачається спроба приховати наслідки впровадження неякісного продукту. ...Зміст інформації, що міститься в Єдиній базі звітів про оцінку для цілей оподаткування, є повністю публічним, проте безпідставно визначається Фондом як інформація з обмеженим доступом... » (інформація із депутатського звернення О.Ляшка та В. Галасюка від 03.08.2018 № 04-05/05-175(167275).

«модуль електронного визначення оціночної вартості запрацював, проте результати його роботи в експертному середовищі оцінюються як такі, що є незадовільними, оскільки потребують суттєвих доопрацювань. До того ж, станом на даний момент, у громадськості є цілий ряд запитань щодо джерел вихідної інформації, які даний модуль використовує у своїй роботі. Офіційності та достовірності цих даних, а також алгоритму їх роботи» ...інформація з єдиної бази звітів має стати повністю відкритою і доступною для всіх учасників ринку, що у підсумку сприятиме унеможливленню продовження ганебної практики маніпуляцій та зловживань у даній сфері» (інформація з листа Всеукраїнської асоціації фахівців оцінки від 13.08.2018 № 08/13/02)