

Народному депутату України

Заступнику голови Комітету Верховної Ради України з питань економічного розвитку

голові підкомітету з питань регулювання публічних закупівель та ефективного управління державним і комунальним майном

Мовчану Олексію Васильовичу

movchan-ol@rada.gov.ua

Шановний пане Олексію!

На сайті Верховної Ради України розміщений проект Закону про оцінку майна №13435 від 27.06.2025 р., ініціатором якого є народний депутат України Мовчан Олексій Васильович, інші народні депутати та колектив співавторів.

Оціночна спільнота та представники інших суміжних професійних ринків категорично не підтримують даний законопроект, так як він має вельми умовне відношення до професійного регулювання оцінки та до створення незалежного інституту оцінювачів і вочевидь не поєднує колегіальні функції недержавного та державного регулювання оцінки та оціночної діяльності, які прийняті в Європейському Союзі та в світі.

Законопроект не відповідає основним принципам та засадам державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності в частині доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості, послідовності регуляторної діяльності, прозорості та врахування громадської думки.

Упереджуючи наміри видати даний законопроект за такий, що був обговорений за участю оціночної спільноти та погоджений нею, відразу хотіли б зазначити, що всі комунікації оціночної спільноти із авторським колективом законопроекту та участь у його обговоренні не призвели до урахування думок оцінювачів та за підсумком мали «декоративний» та формальний характер. Законопроект насичений нормами, проти запровадження яких оціночна спільнота була категорична проти (поданий до розгляду законопроект не містить пропозицій професійних практикуючих оцінювачів, що входили до складу робочої групи з розробки законопроекту).

Законопроект поряд із задекларованими процесами інтеграції до європейської та загальносвітової спільноти містить норми, що фактично спрямовані на встановлення влади над ринком комерційних послуг, фактичне скасування незалежної оцінки як інституту з установленням недемократичного надмірного контролю держави та адміністративного зовнішнього впливу на професійну діяльність. Кожен зацікавлений, користуючись відкритими джерелами, може переконатися, що такі норми не вимагались, не пропонувались і не могли пропонуватись Міжнародним валютним фондом у межах Механізму розширеного фінансування (Extended Fund Facility), Світовим банком та міжнародними консультантами.

Замість нагляду за сертифікацією та виконанням реєстраційної функції створюється система надмірного адміністративного контролю за навчанням та підвищенням кваліфікації, екзамнуванням, обов'язковим рецензуванням та взагалі операційною професійною діяльністю оцінювачів, що жодним чином не покращить якість послуг, і спрямовані лише на збирання коштів з професійних учасників ринку, тягне додаткові втрати робочого часу на здійснення непотрібних нікому, окрім контролерів, дій. Вищенаведене потягне за собою не збільшення кількості сертифікованих фахівців та якості надання послуг, а відмову від сертифікації та поглиблення кадрової кризи, що об'єктивно спостерігається, буде спостерігатись і тільки поглибитись. Під виглядом реформи фактично просувається намагання не ввести концепцію нагляду на користь ринку, а підпорядкувати ринок на користь нагляду, що є порушенням демократичних засад суспільства, засад професійної діяльності і здорового глузду загалом.

Створюється єдина база всіх звітів про оцінку та рецензій з неавторизованим публічним доступом, що є прямим втручанням у комерційну таємницю та господарську діяльність без жодних на це регуляторних потреб, тягне за собою величезні неусувні корупційні та репутаційні ризики. Очевидно, що потреба держави полягає лише у веденні єдиної бази звітів та рецензій, виконаних виключно для цілей оподаткування транзакцій з нерухомістю, оцінок державного та комунального майна, а також для визначення розміру збитків, пов'язаних зі збройною агресією.

Створення єдиної бази звітів є необґрунтованим втручанням у господарську діяльність, збиранням приватної комерційної інформації з можливим її використанням в особистих цілях. Це викличе не просто обурення міжнародних інституцій, приватних, національних власників та інвесторів, а потягне за собою масову відмову від проведення оцінки за національним законодавством через необхідність захисту приватної інформації.

Крім того, вводиться можливість непотрібних ринку перевірок оцінювачів, що повинні здійснюватись Фондом державного майна. Жодної користі такі перевірки, окрім збирання приватної комерційної інформації та створення тиску на учасників ринку, це не несе.

Під виглядом реформи просувається створення системи впливу на ринкові відносини та підпорядкування незалежного ринку контролюючому органу, тобто система нагляду перетворюється на систему втручання.

Окремо звертаємо увагу на те, що законопроект не містить рішення проблеми, яка багато років як перезріла – об'єднання земельних поліпшень і землі в єдиний об'єкт оцінки. В законопроекті все одно залишається можливість для якоїсь «незалежної грошової оцінки земельних ділянок», яка чомусь знову відокремлюється від оцінки нерухомості. Автори законопроекту обіцяли оціночній спільноті на обговоренні із нею комплексно вирішити цю проблему, але ми бачимо, що все інше законодавство, на жаль, і надалі збереже цей анахронізм, який, як неодноразово підкреслювалося, створює зокрема великі ризики для іноземних інвестицій в Україну.

Законопроектом створюються невиправдані витрати в банківській діяльності, що впливають на працюючу систему управління ризиками банків, грубо порушується правило конфлікту інтересів – всупереч пояснювальній записці до законопроекту. Оцінювачі, які працюють у фінансових установах, не можуть не знаходитись у конфлікті інтересів: вони виконують оцінку для споживання роботодавцем (самим банком), тобто самі для себе. Однак прямо в законопроекті міститься норма, що для цілей законопроекту це не вважається конфліктом інтересів (тобто абсолютно безпідставно застосоване правило виключення). Слід відзначити, що це і буде основний конфлікт інтересів на ринку оцінки загалом.

Слід окремо звернути увагу на те, що вищезазначена зміна законодавства в такому обсязі призведе не тільки до кардинальної кризи на професійному ринку оцінки, але й зачепить всі суміжні галузі та сектори. І все це планується проводити під час збройної агресії, що є жодним чином не виправданим.

У пояснювальній записці до законопроекту міститься завідомо неправдива інформація щодо низької ефективності діючих саморегулювних організацій оцінювачів, що не знайде жодного підтвердження при перевірці. Діючі СРО створені на принципі добровільного, а не обов'язкового членства, відповідно, об'єднують професіоналів виключно на добровільних засадах та конкурують між собою. Натомість пропонується створити єдину всеукраїнську організацію, що не є ринковим підходом, не містить конкурентних норм, а просто нівелює та знищує все, що створено протягом 30 років. Зауважимо, що організація перших зборів авторами законопроекту банально покладається на Фонд державного майна України. До речі, це, а також необхідність створення додаткових реєстрів, також робить неправдивою інформацію із пояснювальної записки до законопроекту щодо того, що «реалізація законопроекту не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України».

Кінець кінцем, законопроектом фактично знищується сертифікація визнаного європейського оцінювача REV TEGOVA, що отримана оцінювачами України. Підготовка, сертифікація з реєстрацією, сертифікаційна підтримка REV здійснюється саморегулювними та громадськими організаціями оцінювачів, які є членами власне Європейської групи асоціацій оцінювачів (TEGOVA), тобто тієї організації, яка і видає Європейські стандарти оцінки, до яких Україна і хоче наблизитися. TEGOVA є неурядовою організацією, і жодному європейському адміністративному органу не прийде на думку її собі підпорядковувати – діє принцип незалежності професії. Кількість осіб, що мають таку кваліфікацію, є дуже незначною – в межах 200 осіб, і втрата фахівців такої кваліфікації є практично невідновлюваною через труднощі підготовки. Водночас вона має надвисоку цінність для держави Україна через залучення цих спеціалістів для визначення розміру збитків, пов'язаних із збройною агресією, при виконанні звітів для міжнародних судових інстанцій та інших міжнародних споживачів. Розробники законопроекту про це, як і про багато іншого, просто не знають, оскільки, не маючи відповідної професійної кваліфікації, намагаються цим законопроектом регулювати саме професійну діяльність, яка заснована на багаторічному досвіді та специфічних галузевих знаннях. Втрата європейської сертифікації українських оцінювачів викличе не просто нерозуміння, а обурення європейських партнерів та донорів, наслідком чого буде недовіра до українських інституцій як таких.

Враховуючи вищевикладене, законопроект підлягає поверненню суб'єкту законодавчої ініціативи без розгляду з метою докорінної переробки концепції як такої, що не відповідає інтересам держави та суспільства, викличе обурення світового співтовариства через недовіру до регуляторної політики, яка не рухається до світових вимог та практик, а під гаслом такого руху впроваджує норми, що не відповідають стандартам незалежної професійної діяльності та є підґрунтям для створення корупційних схем.

Запевнюємо Вас, що конструктивна співпраця з оціночною спільнотою та саморегулювними організаціями оцінювачів, дозволить здійснювати зважену політику з захисту інтересів держави, інвесторів та національних суб'єктів господарювання та збереження ринку оцінки.

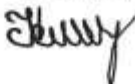
З повагою та надією на конструктивну співпрацю,

Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання
«Українське товариство оцінювачів»(УТО)



голова Ради Ірина Іванова

Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки



президент Інна Сердюкова

Громадська організація

«Всеукраїнська спілка оцінювачів землі»



голова Ради Світлана Євдокіменко

Громадська організація

«Всеукраїнська громадська організація
«Союз експертів України»



президент Ігор Стародубов

Всеукраїнська громадська організація

«Всеукраїнська спілка експертів оцінювачів»



керівник Олексій Бацманов

Громадська організація

«Професійна організація оцінювачів»



президент Олексій Калапуша

Громадська організація

«Відкритий клуб незалежних оцінювачів «Вікно»



керівник Євгенія Грищенко

Громадська організація «Всеукраїнське громадське
об'єднання фахівців з нерухомості України»
ФІАБСІ-УКРАЇНА



президент Сергій Фролов

17 липня 2025 року

Контактна особа: Ірина Іванова 0672094690 i_ivanova@hotmail.com

КОНТАКТИ ГРОМАДСЬКИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів»
(УТО)

вул. Генерала Алмазова, буд. 18/7, оф. 209, м. Київ, 01133

www.uto.com.ua E-mail: assetuto@uto.com.ua
asset@uto.com.ua

Громадська організація «Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки» (АФО)

вул. Левка Лук'яненка, буд. 21, корп. 3, оф. 9, м. Київ, 04205

www.afo.com.ua E-mail: office@afo.com.ua

Громадська організація «Всеукраїнська громадська організація «Союз експертів України»
(СЕУ)

вул. Січових Стрільців, буд. 37/41, м. Київ, 04053

www.seu.in.ua E-mail: centre.seu@gmail.com

Громадська організація «Всеукраїнська спілка оцінювачів землі» (СОЗ)

Відділення Нової пошти № 1, Київська обл., Броварський р-н, м. Літки, 03110

www.govsoz.com E-mail: vsozgo@gmail.com

Всеукраїнська громадська організація «Всеукраїнська спілка експертів оцінювачів» (ВCEO)

вул. Ніжинська, буд. 7, кім. 278, м. Київ, 03059

avram_alan@ukr.net

Громадська організація «Професійна організація оцінювачів»

www.vpo.org.ua E-mail: vapoassist@gmail.com

Громадська організація «Відкритий клуб незалежних оцінювачів «Вікно»

www.vikno.com.ua E-mail: admin@vikno.com.ua

Громадська організація Всеукраїнське громадське об'єднання фахівців з нерухомості
України

ФІАБСІ-УКРАЇНА

вул. Здолбунівська, 7, буд. 7, оф. 7, м. Київ, 02081

E-mail: info.fiabci@gmail.com