



## РАХУНКОВА ПАЛАТА

вул. М. Коцюбинського, 7, м. Київ, 01601, тел. (044) 298-75-02, 298-74-91, факс (044) 288-09-59  
E-mail: rp@rp.gov.ua , сайт: <https://rp.gov.ua> , код згідно з ЄДРПОУ 00013540

22.12.2021 № 18-3178

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові Фонду державного майна  
України

Сенниченку Д. В.

Щодо виявлених фактів, які  
мають ознаки неналежного  
оцінювання суб'єктами  
оціночної діяльності

Шановний Дмитре Володимировичу!

Відповідно до статті 98 Конституції України, статей 4, 7, 15 Закону України «Про Рахункову палату», Плану роботи Рахункової палати на 2021 рік проведено аудит ефективності використання коштів субвенцій з державного бюджету місцевим бюджетам на проектні, будівельно-ремонтні роботи, придбання житла та приміщень для розвитку сімейних та інших форм виховання, наближених до сімейних, та забезпечення житлом дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, осіб з їх числа (далі – аудит).

Під час аудиту перевірено використання у 2019–2020 роках коштів субвенції за КПКВК 2511180 «Субвенція з державного бюджету місцевим бюджетам на проектні, будівельно-ремонтні роботи, придбання житла та приміщень для розвитку сімейних та інших форм виховання, наближених до сімейних, та забезпечення житлом дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, осіб з їх числа» (далі – субвенція) окремими розпорядниками цих коштів Вінницької, Донецької, Дніпропетровської, Закарпатської, Київської, Львівської, Одеської, Харківської областей та міста Києва.

На засіданні Рахункової палати 07.12.2021 розглянуто та затверджено Звіт про результати аудиту і за підсумками обговорення прийнято рішення.

З метою забезпечення відповідно до частини другої статті 23 Закону України від 12.07.2001 № 2658 «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (зі змінами) контролю за виконанням оцінювачами та суб'єктами оціночної діяльності умов здійснення оціночної діяльності та згідно з пунктом 9 рішення Рахункової палати від 07.12.2021 № 32-4 повідомляємо про виявлені факти, що мають ознаки неналежного оцінювання суб'єктами оціночної діяльності ринкової вартості житла, для прийняття відповідних управлінських рішень.

Результати аудиту засвідчили, що у **Київській, Донецькій та Дніпропетровській** областях встановлено придбання особами з числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, за рахунок грошової компенсації житла, яке має **ознаки** завищення вартості порівняно з вартістю купівлі цього житла продавцями в недалекому минулому.

✓ Так, аудитом у **Департаменті соціального захисту населення Донецької облдержадміністрації** встановлено, що гр. **З. Я.** придбала за рахунок коштів грошової компенсації двокімнатну квартиру у гр. **К. Я.** загальною площею 41,48 м<sup>2</sup>, житловою – 25,71 м<sup>2</sup> за адресою: м. Бахмут, вул. Леваневського, 166, кв. 88, відповідно до договору купівлі-продажу від **17.07.2020**, посвідченого приватним нотаріусом Кравченком Є. М. Вартість житла становила **382,0 тис. грн**, що підтверджено звітом про оцінку майна та висновком про вартість житлової квартири, складеними суб'єктом оціночної діяльності ФОП Дикун Л. Б. станом на 07.07.2020.

При розгляді документів, доданих до заяви гр. **З. Я.**, встановлено, що згідно з правовстановлюючими документами на квартиру власник гр. **К. Я.** придбав зазначене житло **за два з половиною місяці до продажу**, а саме **23.04.2020** за договором купівлі-продажу, оформленим тим же приватним нотаріусом Кравченком Є. М. у гр. **М. Т.** за **58 тис. гривень**. Вартість підтверджено звітом про оцінку майна та висновком про вартість житлової квартири, складеними суб'єктом оціночної діяльності ПП «Юридична фірма «Деменкова і партнери» станом на **17.04.2020**.

Отже, різниця у вартості двокімнатної квартири, розташованої за адресою: м. Бахмут, вул. Леваневського, 166, кв. 88 (загальна площа 41,48 м<sup>2</sup>), що визначена експертами у **квітні і липні 2020 року**, становить **324,0 тис. грн**, тобто протягом **двох з половиною місяців** її вартість зросла **більше ніж у 6,5 рази**, що не відповідає темпам росту цін на житло.

Громадянин **Ч. Р.** придбав за рахунок коштів грошової компенсації двокімнатну квартиру у гр. **К. Я.** загальною площею 44,18 м<sup>2</sup>, житловою – 27,81 м<sup>2</sup>, розташовану за адресою: м. Бахмут, вул. Оборони, 32, кв. 52, відповідно до договору купівлі-продажу від **20.11.2020**, посвідченого приватним нотаріусом Кравченком Є. М. Вартість житла становила **385,5 тис. грн**, що підтверджено звітом про оцінку майна та висновком про вартість житлової квартири, складеними суб'єктом оціночної діяльності ФОП Дикун Л. Б. станом на 18.11.2020.

При розгляді документів, доданих до заяви гр. **Ч. Р.**, встановлено, що згідно з правовстановлюючими документами на квартиру власник гр. **К. Я.** придбав зазначене житло **за місяць до продажу**, а саме **13.10.2020** за договором купівлі-продажу, посвідченим приватним нотаріусом Букреєм Г. П., у громадян **Г. Л.** та **С. Ю.** за **67,2 тис. гривень**. Загальна вартість квартири згідно зі звітом про оцінку майна, складеним 12.10.2020 суб'єктом оціночної діяльності **ФОП Дикун Л. Б.**, становила 67,2 тис. гривень. Реєстрацію вказаного звіту в Єдиній базі даних звітів про оцінку (далі – Єдина база звітів) нотаріусом перевірено 13.10.2020, якому присвоєно унікальний номер.

Отже, різниця у вартості двокімнатної квартири, розташованої за

адресою: м. Бахмут, вул. Оборони, 32, кв. 52 (загальна площа 41,18 м<sup>2</sup>), що визначена експертами у **жовтні і листопаді 2020 року**, становить **381,3 тис. грн**, тобто вартість зросла протягом одного **місяця більше ніж у 5,7 раз**.

Громадянин К. О. придбав за рахунок коштів грошової компенсації двокімнатну квартиру у власника гр. П. І. загальною площею 40,42 м<sup>2</sup>, житловою – 25,2 м<sup>2</sup>, розташовану за адресою: м. Бахмут, вул. Захисників України, 5, кв. 64, відповідно до договору купівлі-продажу від **15.07.2020**, посвідченого приватним нотаріусом Букрей Г. П. Вартість житла становила **385,0 тис. грн**, що підтверджено звітом про оцінку майна та висновком про вартість житлової квартири, складеними суб'єктом оціночної діяльності ФОП Бородай Р. С. станом на **15.07.2020**.

При розгляді документів, доданих до заяви гр. К. О., встановлено, що згідно з правовстановлюючими документами на квартиру власник гр. П. І. придбав зазначене житло **10.07.2020** (тобто за 5 днів до продажу) за договором купівлі-продажу у гр. Д. І. за **58,6 тис. гривень**. Загальна вартість квартири відповідно звіту про оцінку майна, складеного **06.07.2020** тим же суб'єктом оціночної діяльності ФОП Бородай Р. С., – 58,6 тис. гривень. Реєстрацію вказаного звіту в Єдиній базі звітів нотаріусом перевірено 10.07.2020, якому присвоєно унікальний номер.

Отже, різниця у вартості двокімнатної квартири, розташованої за адресою: м. Бахмут, вул. Захисників України, 5, кв. 64 (загальна площа 40,42 м<sup>2</sup>), що визначена одним і тим же експертом протягом **липня 2020 року**, становить **324,4 тис. грн**, тобто вартість зросла протягом **9 днів більше ніж у 6,6 раз**.

Аналізом цих звітів встановлено їх невідповідність вимогам пунктів 6, 47, 48 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, в частині використання як порівняльних об'єктів оголошень лише продавців квартир і **невикористання оголошень покупців житла**. Без використання оголошень покупців неможливо визначити відповідність відібраних об'єктів-аналогів встановленим критеріям, зокрема в частині подібності умов угод купівлі-продажу та умов оплати.

*Довідково. Керівництвом управління соціального захисту населення Бахмутської райдержадміністрації надано письмові пояснення продавців квартир, де причиною збільшення вартості квартир на момент їх купівлі пільговиками в основному зазначається проведення ремонтних робіт, проте виконати в короткий строк (зокрема, протягом 9 днів) значний обсяг ремонтних робіт неможливо, тим більше в зимовий період, при цьому документальних підтверджень конкретно проведених ремонтних робіт взагалі не надано.*

*У поясненні, наданому 15.07.2020 на ім'я начальника управління соціального захисту населення Бахмутської райдержадміністрації, гр. П. І. як власник квартири, придбаної у м. Бахмут, по вул. Захисників України, 5, кв. 64, стверджує, що придбав квартиру в лютому 2020 року та весь цей час здійснював капітальний ремонт (заміна підлоги, стін, вікон, сантехніки, електроживлення, водопроводу, стояків, дверей), проте це суперечить наданим документам (про оцінку і придбання квартири у липні 2020 року).*

✓ У Дніпропетровській області встановлено, що оцінка об'єктів нерухомості та складання звітів про проведення оцінки здійснювались



переважно протягом одного дня із застосуванням виключно порівняльного підходу. При цьому оцінювачами аналізувались відповідні сегменти ринку в частині пропозицій на продаж з мережі Інтернет, як правило, за чотирма пропозиціями з подальшим використанням декількох коефіцієнтів коригування. Водночас **в жодному звіті не зазначено про проведення візуального огляду**, а в деяких вказано про здійснення оцінювання за відомостями замовника. Переважно звіти про оцінку, а в деяких випадках і рецензії до звітів, складались **іногородніми оцінювачами**.

Зокрема, звіти про оцінку житлових приміщень покупцям гр. Р. В., К. Ю. та К. А. складено директором ТОВ «Інвестиційно-консалтингове бюро «ТРИАДА» (м. Одеса) Постолакіною Л. В., позитивну рецензію до яких надано Снегуровою Л. В. (ТОВ «ВЕДИ» (м. Київ). На житло покупця гр. К. Д. звіт про оцінку складено оцінювачем ТОВ «Експертбюро» (м. Світловодськ, Кіровоградська область), покупця гр. Г. С. – оцінювачем ТОВ «VIKONT» (м. Київ).

Звіт про оцінку однокімнатної квартири (покупець гр. П. В.) за **замовленням продавця** складено ТОВ «СТОЛИЦЯ – ГРУП» (м. Київ) оцінювачем Стецюк І. В. (м. Дніпро). При цьому, за заявою оцінювача, технічний стан майна **оцінено за відомостями замовника оцінки**. Інформація, **отримана від замовника** та інших незалежних джерел, повинна бути достовірною, але спеціальна **перевірка її достовірності не проводилась**.

Рецензування всіх звітів про оцінку майна, яке придбавалось для дітей на вторинному ринку за рахунок грошової компенсації, у Дніпропетровській області виконувалось оцінювачами–рецензентами **за замовленням оцінювачів**, якими і складались відповідні звіти.

✓ Аудитом у Службі у справах дітей Дніпропетровської облдержадміністрації встановлено, що в серпні 2020 року регіональною комісією за поданням місцевої комісії Нікопольської міської ради **прийнято рішення (протокол засідання від 13.08.2020 № 1) про виділення коштів на придбання приміщення для створення дитячого будинку сімейного типу (далі – ДБСТ) загальною площею 272,0 м<sup>2</sup> в межах граничної вартості, визначеної в сумі 3417,4 тис. гривень**.

Згідно з договором купівлі-продажу від 01.12.2020 № 514, укладеним з фізичною особою-продавцем П. О. (далі – договір № 514), територіальною громадою м. Нікополя в особі Нікопольської міської ради фактично придбано у власність житловий будинок з надвірними будівлями загальною площею **281,2 м<sup>2</sup>** та земельну ділянку площею **0,0699 га**, які знаходяться за адресою: м. Нікополь, вул. Котельникова, буд. 21. Договором № 514 передбачено передачу у власність територіальної громади м. Нікополя (в особі Нікопольської міської ради) житлового будинку з надвірними будівлями загальною площею 281,2 м<sup>2</sup> та земельної ділянки площею 0,0699 га вартістю 4189,2 тис. грн і 82,6 тис. грн відповідно (з яких: 3417,4 тис. грн – кошти субвенції, 854,4 тис. грн – співфінансування з місцевого бюджету).

Відповідно до звіту про незалежну оцінку житлового будинку загальною площею 281,2 м<sup>2</sup> з надвірними будівлями, що розташований на приватизованій

земельній ділянці з кадастровим номером 1211600000:03:053:0015 загальною площею 699 м<sup>2</sup> (ідентифікатор за базою Фонду державного майна України (далі – ФДМУ) УКИУТЕ146655), та звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки загальною площею 699 м<sup>2</sup>, що надана для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (ідентифікатор за базою ФДМУ ГЗФИДЯ305977), складених станом на 04.09.2020 **ПП «Югтехноексперт»** (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 57/19 від 25.01.2019, виконавець Корчак Дмитро Володимирович, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача серії МФ № 3552, видане ФДМУ 14.05.2005), **ринкова вартість** об'єктів оцінки становила **4225,0 тис. грн і 82,6 тис. грн** відповідно.

Згідно з копією технічного паспорта на будинок садибного типу з господарськими будівлями, виготовленого станом на 12.08.2019 і долученого до звіту про незалежну оцінку житлового будинку, **загальна житлова площа** придбаного для розміщення ДБСТ будинку становить **85,7 м<sup>2</sup>**, тобто **7,14 м<sup>2</sup> на 1 особу** – мешканця ДБСТ, що на 1,86 м<sup>2</sup> менше середнього показника забезпеченості громадян жилою площею для населених пунктів Дніпропетровської області, затвердженого постановою виконкому Дніпропетровської обласної ради народних депутатів і президії обласної ради профспілок від 27.12.1984 № 711, – **9 м<sup>2</sup>**.

Крім того, долучені до звіту про оцінку майна документи свідчать про перебудову будинку перед продажем, що не відображено у технічному паспорті. Так, згідно з технічним паспортом на першому поверсі будинку наявні **дві жилі кімнати** загальною площею 39,3 м<sup>2</sup>, а також ванна кімната і туалет, на другому – **три жилі кімнати** загальною площею 46,4 м<sup>2</sup>. Водночас в Акті обстеження стану житлового будинку, складеному місцевою комісією Нікопольської міської ради 18.09.2020 № 1, засвідчено, що на другому поверсі фактично є дві жилі кімнати та санвузол, не передбачений технічним паспортом (ймовірно перероблений із жилої кімнати площею 7,8 м<sup>2</sup>). **Таким чином, житлова площа будинку на момент оцінки становила 77,9 м<sup>2</sup>**, а не 85,7 м<sup>2</sup>, як це враховано оцінювачем. У розрахунку на одну особу це **6,49 м<sup>2</sup>**, а не 9 м<sup>2</sup>.

У звіті про незалежну оцінку житлового будинку від 04.09.2020 (додаток 2 «Паспорт-сертифікат об'єкта незалежної оцінки (нерухомості)» та Інформації зі звіту про оцінку щодо об'єкта житлової нерухомості від 05.09.2020 оцінювачем Корчак Д. В. вказано житлову площу 85,7 м<sup>2</sup> і зазначено про наявність 5 житлових кімнат.

За дорученням продавця гр. П. О. ФОП Мархоцький Олексій Миколайович (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 468/20 від 02.06.2020) проведено рецензування зазначених звітів. Рецензент дійшов висновку, що звіти у цілому відповідають вимогам нормативно-правових актів з оцінки нерухомого майна, але мають незначні недоліки, які не вплинули на достовірність оцінки.

Враховуючи використання при оцінці об'єкта житлової нерухомості недостовірних відомостей щодо житлової площі (85,7 м<sup>2</sup>, замість 77,9 м<sup>2</sup>), а

також неініціювання покупцем рецензування звіту про оцінку майна, Рахункова палата звернулася до ФДМУ (лист від 02.11.2021 № 18-2724) щодо рецензування звіту про незалежну оцінку житлового будинку, складеного Корчаком Д. В.

ФДМУ (лист від 30.11.2021 № 10-66-28376) повідомлено: «**Фонд** відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну діяльність в Україні» **забезпечив рецензування** наданої копії звіту, за результатами якого встановлено, що **копія звіту класифікується** за ознакою абзацу четвертого пункту 67 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, **як така, що не повною мірою** відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і **має значні недоліки**, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, **після виправлення зазначених недоліків**».

Зокрема, рецензент вказав на відсутність у звіті аналізу ринку подібного майна, обґрунтування прийнятих оцінювачем у розрахунках корегувань, а також на те, що більшість об'єктів порівняння, які прийняті оцінювачем у розрахунках, це об'єкти нової побудови в центрі міста, хоча об'єкт оцінки 1999 року будівництва розташований у зоні низького рівня привабливості придбання житла.


Згідно з Положенням про порядок роботи Екзаменаційної комісії, затвердженим наказом ФДМУ від 13.11.2002 № 1997, ці недоліки є грубими порушеннями нормативно-правових актів з оцінки майна, за які передбачено позбавлення кваліфікаційного свідоцтва.

Звіт про результати аудиту відповідно до статті 30 Закону України «Про Рахункову палату» буде розміщено на вебсайті органу ([www.rp.gov.ua](http://www.rp.gov.ua)) в рубриці «Заходи державного зовнішнього фінансового контролю (аудиту)».

Про результати розгляду, заплановані та вжиті у зв'язку з цим заходи просимо поінформувати Рахункову палату.

З повагою

Голова

 В. В. Пацкан