

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ПРАВА

Правові горизонти



Legal horizons

ВИПУСК 7 (20)

Суми – 2017

УДК 347.214:338.516.47(477)

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ



*Грибачова Ірина Петрівна,
канд. юрид. наук, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
та фінансового права ННІ права,
Сумський державний університет*



*Антипенко Богдан Вікторович,
студент VI курсу ННІ права,
Сумський державний університет,*

Оцінка нерухомого майна, є важливою складовою для цивільних та інших правовідносин які мають зв'язок з нерухомим майном. Оцінка нерухомого майна має безліч специфічних особливостей та правових проблем, які потребують досліджень. В статті досліджується, поняття нерухомого майна, правове регулювання оцінки нерухомого майна в Україні, яке здійснюється за допомогою державних та громадських механізмів, надається тлумачення понять громадське та державне правове регулювання оцінки нерухомого майна, визначаються особливості функціонування кожного з них, аналізуються проблемні питання, та шляхи їх вирішення. На основі аналізу чинного законодавства та наукової юридичної літератури стосовно державного регулювання оцінки нерухомого майна в Україні робиться висновок, проте, що дане визначення закріплене в законодавстві, і тому як наслідок не існує дискусій стосовно визначення та дослідження саме суті поняття державне регулювання оцінки нерухомого майна.

Громадське регулювання оцінки нерухомого майна не закріплено ні в законодавстві, а ні в науковій юридичній літературі, дослідження суті даного поняття не викликало наукового інтересу у науковців. Проте, слід сказати, що саме під змістом громадське регулювання оцінки нерухомого майна, слід розуміти правове регулювання, яке здійснюється саморегулюючими організаціями, тобто законодавець робить ніби заміну терміну громадське регулювання оцінки нерухомого майна, на правове регулювання оцінки нерухомого майна, що здійснюють саморегулюючі організації. Зі змісту даного визначення, яке надає законодавець можна зрозуміти, що йде мова про громадське регулювання оцінки нерухомого майна, яке в законі має назву саморегулюючі організації.

Підсумовуються, позитивні та негативні риси правового регулювання оцінки нерухомого майна в Україні, яке здійснюється суб'єктами, як державного, так і громадського правового регулювання оцінки нерухомого майна в Україні. Проаналізовано значення та вплив євроінтеграційних процесів на розвиток правового регулювання оцінки нерухомого майна в Україні.

Ключові слова : оцінка нерухомого майна, оціночна діяльність, суб'єкти оціночної діяльності державне регулювання, нерухоме майно.

Hrybachova I.P., Antipenko B.V. Features of Legal Regulation of Assessment of Real Estate in Ukraine. Estimation of the real estate, is an important constituent for civil and other legal relationships that have connection with the real estate. The estimation of the real estate has an enormous amount of

specific features and legal problems that need researches. In the article was investigated, concept of the real estate, legal adjusting of estimation of the real estate in Ukraine, that comes true by means of state and public mechanisms, interpretation of concepts is given public and state legal adjusting of estimation of the real estate, the features of functioning are determined each of them, problem questions, and ways of their decision, are analysed. On the basis of analysis of current legislation and scientific legal literature in relation to government control of estimation of the real estate in Ukraine drawn conclusion, however, that this determination is envisaged in a legislation, and that is why as a result there are not discussions in relation to determination and research concepts government control of estimation immobile.

Public adjusting of estimation of the real estate it is not envisaged not in a legislation, but not in scientific legal literature of research this concept did not cause scientific interest for scientists. However, it should be said, that exactly under maintenance public adjusting of estimation of the real estate, it follows to understand the legal adjusting that comes true by self-regulating organizations, so, legislator does as though replacement of term the public adjusting of estimation of the real estate, on the legal adjusting there are estimations of the real estate, that carry out self-regulating organizations. From maintenance of this determination, that gives legislator it is possible to understand that speech goes about the public adjusting of estimation of the real estate that in a law has the name self-regulating.

Summarized, positive and negative lines of the legal adjusting of estimation of the real estate in Ukraine, that comes true by subjects as government so public legal control of estimation of the real estate in Ukraine. It is analysed, value and influence of euro integration processes on development of the legal adjusting of estimation of the real estate in Ukraine.

Keywords : estimation of the real estate, evaluation activity, subjects of evaluation activity government control, real estate.

Актуальність теми. У сучасному світі оцінка нерухомого майна займає провідне місце. Основна частина правовідносин, які пов'язані з правом власності мають тісний зв'язок з оцінкою нерухомого майна. Розвиток оцінки нерухомого майна в Україні має вплив на правовідносини пов'язані з оцінкою нерухомого майна та ринок нерухомості. Відкритими, зокрема, залишаються окремі проблеми правового регулювання оцінки нерухомого майна, яке здійснюється як суб'єктами державного так і громадського регулювання. В порівнянні з іншими товарами ринок нерухомості є не таким досконалим і тому обмежує його можливість до саморегулювання за допомогою цінового механізму. Ціни на нерухомість формуються за різних умов та безлічі специфічних чинників, що на них впливають. Усе це зумовлює необхідність подальших теоретичних дослідження, результати яких можуть бути використанні як зміни до чинного законодавства, яке регулює правовідносини оцінки нерухомого майна в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням оцінки нерухомого майна присвячені наукові праці таких науковців, зокрема О.М. Роїна, досліджувала поняття та основні аспекти здійснення оцінки нерухомого майна в Україні, дослідження державного регулювання оцінки нерухомого майна А.В. Науменко, А.О. Кошель, сформував позицію щодо міжнародного досвіду оцінки майна,

В. В. Якубовський, аналіз європейських стандартів оцінки майна, Єфремов Л. В., Єфремова С. Л., досліджували основні напрямки вдосконалення оціночної діяльності в Україні. Але з боку науковців приділено недостатньо уваги вдосконаленню правового регулювання оціночної діяльності в Україні.

Основною метою даної статті є дослідження правового регулювання оцінки нерухомого майна в Україні, яке здійснюється державними та громадськими суб'єктами правового регулювання оцінки нерухомого майна. Відповідно поставлені такі завдання: дослідження державного та громадського механізмів регулювання оцінки нерухомого майна в Україні, та визначення основних прогалів в законодавстві; аналіз пропозицій науковців щодо вдосконалення правових механізмів оцінки нерухомого майна в Україні; визначення впливу євроінтеграційних процесів на розвиток державного та громадського механізмів правового регулювання оцінки нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу: Основним законодавчим актом, який регулює оціночну діяльність в Україні є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III, відповідно до ст. 4 якого, під професійною оціночною діяльністю (оціночною діяльністю) слід розуміти діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими

відповідно до положень цього Закону, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна [1]. Оціночна діяльність може здійснюватися у формі практичної діяльності з оцінки майна, яка може проводитись виключно суб'єктами оціночної діяльності, консультативної діяльності, рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна), методичного забезпечення оцінки майна та навчальної діяльності оцінювачів. В науковій літературі дослідженню суті даного поняття приділено недостатньо уваги, частіше стають предметом дослідження вченими, інші аспекти державного регулювання оцінки нерухомого майна. Ми переконані, що це пов'язано з тим, що тлумачення даного терміну надається законодавцем. Слід наголосити про перевагу того, що створено єдиний головний закон, щодо правового регулювання оцінки нерухомого майна в Україні «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», саме в ньому містяться положення на основі яких утворено інші нормативно правові акти, більш вузького застосування в залежності від об'єкта оціночної діяльності, суб'єкта та інших критеріїв оцінки нерухомого майна.

Відповідно до ст. 24 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні - є Фонд державного майна України він є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління[1].

Досліджуючи правовий статус Фонду державного майна України слід сказати про певні прогалини діяльності даного органу, їх можна визначити проаналізувавши, Концепцію розвитку оціночної діяльності 2016-2025рр. згідно з якою, державне регулювання оціночної професії з боку Фонду державного майна України та Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру вже неодноразово доводило свою неефективність в силу, по-перше, наявності прямого конфлікту інтересів даних відомств по відношенню до оцінювачів та оцінюваного ними державного та комунального майна. Найсуттєвішим, що викликає недовіру інвесторів та всього суспільства до результатів оцінки є нинішня ситуація, коли регулятори незалежної

оцінки в Україні є одночасно і замовниками, і рецензентами оцінки, а також продавцями оцінюваного майна. У зв'язку з цим, найбільш раціональним виходом із даної ситуації вбачається передача функцій державного регулятора професійної оціночної діяльності до компетенції новоствореного державного органу – Національної комісії з оціночної діяльності, яка стане незалежною стороною між продавцями та покупцями, зокрема державного майна. До складу Наглядової ради входитимуть представники само регулятивних організацій оцінювачів України, нового регулятора в особі Національної комісії з оціночної діяльності, Фонду державного майна України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Національного банку України, Міністерства економічного розвитку та Міністерства фінансів України. За Міністерством юстиції України залишиться закріпленою функція державного регулятора тих представників оціночної спільноти, які працюють в системі державних установ судово-експертного забезпечення[3]. Ми, переконані, що дана Концепція має правильний правовий напрямок, і її реалізація у повному обсязі може сприяти вдосконаленню державного механізму оцінки нерухомого майна в Україні, та уникнути прогалини правового регулювання правовідносин оцінки нерухомого майна за участі суб'єктів державного регулювання оцінки майна.

В Україні утворено Державний реєстр оцінювачів Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності, Фонд державного майна України веде Державний реєстр оцінювачів, які отримали кваліфікаційне свідоцтво. На думку, А.В. Науменка, хоча Закон про оцінку майна не вказує на такий напрям державного регулювання, як ліцензування оціночної діяльності, проте вчений, має позицію, що цей напрям приховується за формулюванням інші напрями діяльності для реалізації функцій державного регулювання оціночної діяльності[4].

В Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», не застосовується термін «громадське регулювання оцінки нерухомого майна», проте під даним поняттям законодавець розуміє об'єднання осіб, громадські рухи, які утворюють саморегулюючі організації. Відповідно до ст. 26 зазначеного закону саморегулювними організаціями оцінювачів є всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб, які визнані оцінювачами в порядку, встановленому цим Законом, отримали свій статус відповідно до вимог цього Закону та здійснюють повноваження з

громадського регулювання оціночної діяльності, та не мають на меті отримання прибутку[1].

Головним регулюючим та контролюючим органом є громадська організація Українське товариство оцінювачів. Завдяки ініціативі УТО було прийнято Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», були затверджені Національні стандарти оцінки, перекладено українською мовою Міжнародні стандарти оцінки. Проте слід сказати, про так зване державне регулювання діяльності громадської оцінки нерухомості, яке реалізує Наглядова рада.

А.О. Кошель вважає, що Україна потребує вивчення провідного світового досвіду відображеного в міжнародних стандартах, розроблених громадськими організаціями оцінювачів різних країн і регіонів. Цей досвід особливо цікавий, оскільки розроблення національних стандартів у галузі оцінювання в Україні, перебуває на етапі реформування [5]. Ми цілком погоджуємося з позицією науковця, та вважаємо за доцільне визначити, вплив Євроінтеграції на оцінку нерухомого майна України, незалежно від суб'єкта оціночної діяльності будь-то представник державного або громадського правового регулювання оцінки нерухомого майна.

Українське товариство оцінювачів виступило ініціатором створення при Міжнародному комітеті за стандартами оцінки Експертної комісії з метою підготовки висновків про відповідність національних положень країн - членів Міжнародного комітету зі стандартів оцінки міжнародним стандартам оцінки, що свідчить про дотримання українського оцінювачами міжнародних норм і дозволить підвищити статус наших фахівців серед зарубіжних інвесторів. Восьма редакція Європейських Стандартів Оцінки EVS-2016, що видаються під егідою Європейської Групи Асоціацій Оцінювачів TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) вийшли у світ в травні 2016 року, то міжнародне професійне оцінне співтовариство отримало нову версію міжнародних стандартів оцінки IVS-2017, що видаються Міжнародною Радою зі стандартів оцінки (International Valuation Standards Council - IVSC) на початку цього 2017 року. На думку Якубовського В.В. значущість цих двох груп стандартів вартісної оцінки значно підсилюється тим фактом, що вони не тільки знаходять все більше розповсюдження та застосування в практиці оціночної діяльності, але й увійшли в міжнародну законодавчо-регулюючу базу, перш за все, у Директиви та Регламенти ЕС, тому застосування цих стандартів в міжнародній практиці, на яку

розповсюджуються ці документи, стає обов'язковим [6].

Стосовно проблем, які виникають при регулюванні даного виду діяльності, є забезпечення якості професійної оціночної діяльності. Сучасний стан професії оцінювача та методології оцінки, яка вживається оцінювачами, вимагає вдосконалення. Наразі тільки одна третина оцінювачів, що отримали кваліфікаційне свідоцтво зареєстровані в саморегульованих організаціях оцінювачів. Відповідно діяльність двох третин оцінювачів, в основному не регулюються жодною із організацій. Стосовно механізму контролю за якістю оцінки включає окрім державних регуляторних механізмів ще й механізми саморегулювання. До державних регуляторних механізмів можна віднести нормотворчу і експертну діяльність, пов'язану з формуванням методичних принципів оцінки, наданням офіційних роз'яснень про практику їх вживання, видачі і анулювання сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності [7].

На думку Єфремової Л. В., Єфремова С. Л. надзвичайно важливим напрямом у вдосконаленні оціночної діяльності є відкриття і підготовка фахівців нового напрямку для України через бакалаврат, магістратуру та аспірантуру відповідних ВНЗ, тобто професійних оцінювачів, які володіють сучасними методами оцінки відповідно до міжнародних вимог. Особливу увагу необхідно приділяти питанням перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців з урахуванням їх адаптації до сучасних місцевих умов, закордонним, професійним стандартам оцінки та розробки методичних матеріалів, що забезпечують наукову основу оціночної діяльності. Іншим важливим напрямом вдосконалення оціночної діяльності є розробка і видання навчальної, наукової та методичної літератури на державній мові для кваліфікованої підготовки фахівців. Як слушно зазначають зазначені науковці, при розробці методичного забезпечення робіт з визначення ринкової вартості майнових і немайнових прав різними способами велика увага має бути приділена методичним питанням оцінки вартості за видами власності, тобто потрібні методичні вказівки по виконанню розрахунків з оцінки майна за видами власності, та методами розрахунків. Також необхідні розробки по загально визнаній методології розрахунку поправок до вартості об'єктів-аналогів, методиках вибору критерію підбору порівнянних факторів, практичного використання статистичних методів обробки та аналізу вибірових даних, аналізу отриманої вартості [8].

Відповідно до Концепції розвитку оціночної діяльності в Україні на 2016-2025рр., про яку уже ми згадували раніше, новітня державна політика в галузі оціночної діяльності повинна чітко визначати основні вимоги до професії оцінювачів та оціночної діяльності в цілому, встановлювати правові основи регулювання та саморегулювання оціночної діяльності [3].

Висновок: державне та громадське регулювання оцінки нерухомого майна знаходиться на етапі свого становлення та розвитку, слід сказати про відсутність достатньої кількості наукових досліджень даного спрямування та наявності низки як практичних так і теоретичних проблем реалізації державного та громадського механізмів оцінки нерухомого майна в Україні, які потребують вирішення, зокрема відкритими залишаються питання висвітлення

нових поглядів на стандарти освіти, відповідальність оцінювачів та саморегульованих організацій оцінювачів, реалізація контрольної функції суб'єктами регулювання та контролю та інші питання.

Проте, слід сказати і про позитивні риси державного та громадського механізму правового регулювання, зокрема прийняття Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», та низку інших спеціальних нормативно-правових актів, все більше проводиться вивчення Європейського законодавства, та досвіду зарубіжних країн. Слід погодитись з тими науковцями, які вказують на подальше вдосконалення правового регулювання оціночної діяльності в Україні шляхом вивчення закордонного досвіду та гармонізації національного законодавства до європейського.

Використана література :

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» » від 12 липня 2001 року N 2658-III. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
2. Роїна О.М. Оцінка майна та майнових прав / О.М. Роїна // Нормативна база Київ КТН. – 2005. –№1. – С. 20-22.
3. Концепція Розвитку оціночної діяльності в Україні (2016-2025) . – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://afo.com.ua/uk/news/1-about-the-association/1034-the-concept-of-valuation-activities-in-ukraine-2016-2025>
4. А. В. Науменко Особливості державного регулювання оціночної діяльності в Україні . – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/7599/%C0>
5. А.О. Кошель Аналіз міжнародних стандартів щодо оцінки земель з метою оподаткування. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [file:///C:/Users/Notebook/Downloads/Zp_2016_2_28%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Notebook/Downloads/Zp_2016_2_28%20(1).pdf)
6. Якубовський В. В. Нове видання європейських стандартів оцінки EVS-2016, їх взаємозв'язок з законодавчо-регулюючої базою Європейської спільноти. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [-http://www.afo.com.ua/uk/news/2/1145](http://www.afo.com.ua/uk/news/2/1145).
7. Оцінка майна і майнових прав в Україні. Монографія / Н. Лебідь, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скрынько, Н. Жиленко, В. Пашков; За ред. Н. Лебідь. -- К.: ООО "Інформаційно-видавнича фірма "Прінт-Експрес", 2007. -- 688 с.
8. Проблеми вдосконалення методики та організації проведення оцінки майна Єфремова Л. В., Єфремов С. Л. БІЗНЕСІНФОРМ № 1 '2013 . – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.business-inform.net/pdf/2013/1_0/249_251.pdf