
ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

*Резнік Маргарита Миколаївна,
аспірантка 2 року навчання,
Відкритого Міжнародного університету
розвитку людини «Україна»*

Зародження оціночної діяльності в Україні відбулося у 1992 році з прийняття закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в країні». Відтоді і до нині відбувається становлення та інтенсивний розвиток оціночної діяльності в особі Фонду державного майна України (далі - ФДМУ) та Українського товариств оцінювачів (далі – УТО).

В нашій державі щорічно здійснюється 350 тисяч угод з нерухомості, переукладається близько 40 тисяч договорів оренди. В цілому здійснюється біля півмільйона оціночних операцій. На ринку діє 6 саморегулювних організацій 3735 суб'єктів оцінки та біля 10 тисяч оцінювачів.

На сьогодні питання оціночної діяльності набуває особливої гостроти та актуальності, вирішення яких передбачає створення ефективних правових засад оціночної діяльності, забезпечення балансу державного та громадського регулювання та контролю, гармонізувати взаємодію державних органів, організацій оцінювачів та громадськості.

Зазначені заходи депутати запропонували здійснити шляхом внесення до Верховної Ради України двох законопроектів: «Про регулювання оціночної діяльності» №4487 (про введення ліцензійної оцінки) та «про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 4487-1 (нова редакція, йдеться про впровадження наглядової ради з питань оціночної діяльності) [1, 10].

Під час обговорення доцільності законодавчого запровадження пропонувані в законопроектах заходів на різноманітних заходах, висловлювались неоднозначні думки. Одні наголошували, що створення законопроектів свідчить про існування в країні конфліктних інтересів. Інші переконливо стверджували, що прийняття законів зробить неможливою діяльність в галузі оцінки, суттєво зменшить доходи бюджетів всіх рівнів. Ще категорійними були твердження .що це призведе до повної зупинки ринку нерухомості [2].

Тож виникає необхідність детально розглянути найбільш дискусійні моменти принципово нових положень законопроектів.

Законопроект № 4487 містить досить цікаві новели, реалізація яких має на меті «перезапустити ринок»: значне розширення випадків обов'язкового проведення оцінки майна; повне заперечення чинності кваліфікаційних документів існуючих оцінювачів; передача всіх функцій по контролю оціночної діяльності громадсько – державній «Наглядовій раді» [3].

Однак представники саморегулювних організацій оцінювачів піддали різкій критиці даний документ, наголошуючи на шкідливості та необґрунтованості будь – яких обмежень доступу до ринку професійних оціночних послуг, необґрунтованість введення ліцензування професійної оціночної діяльності.

Вказаний законопроект передбачає передачу регуляторних функцій від ФДМУ та самоврядних організацій оцінювачів (далі – СРО) Міністерству економіки та Наглядовій раді – організації, в яку входитимуть представники органів влади, СРО, науковців, громадськості. Неузгодженість полягає в тому, що, по-перше, функції громадської організації і державного регулювання, а саме громадсько – державною організації пропонується визнати Наглядову раду, поєднувати не можна, а по-друге, Наглядова рада матиме великі повноваження, проте не передбачена ніяка відповідальність.

Учасники ринку оцінювання висловлюють занепокоєння і щодо розширення випадків обов'язковості оцінки.

Законопроект № 4487-1 має також деякі недоліки, але визнаний оцінювачами більш прийнятним за загальною концепцією.

Сьогодні на ринку оціночних послуг працює чимало оцінювачів майна, майнових прав, цілісних майнових комплексів, земельних ресурсів тощо. І їх всіх, відповідно до нового закону необхідно буде перенавчати, тобто процес самої оцінки зупиниться, бо без перенавчання вони не зможуть нічого оцінити і на економічному ринку буде створено хаос. Крім того пропонується оціночну діяльність по землі повернути ФДМУ Держкомзему і таки чином повернутися до підготовки оцінювачів усіх спеціалізацій ФДМУ. Проте такі дії практично нівелюється відокремлений статус землеоціночної діяльності і суперечить європейським підходам до регулювання даної діяльності. Крім того існує небезпека виникнення кат званого « конфлікту інтересів» [4].

Наступним нововведенням є запровадження обов'язкового рецензування результатів оцінки об'єктів держмайна та майна територіальних громад, рецензування здійснюватиметься на платній основі за рішенням суду або замовника оцінки, а у випадках, не врегульованих законодавством України, передбачає використання норма міжнародних стандартів оцінки.

На сьогодні всі СРО та Держкомзем ведуть активну боротьбу з рецензентами – одинаками, які, як правило, створюють підґрунтя для зловживань в оціночній діяльності. Оптимальним рішенням даного питання є визнання в якості рецензентів тільки Експертні ради СРО, але з ротацією її членів. Однак зазначений законопроект виключає зі складу рецензентів вказаний вище орган, що є його серйозним недоліком.

Іншим болісним питанням в межах даного законопроекту є встановлення контролю та відповідальності як за виконавцями – одинаками неякісної оцінки, так і за курівниками суб'єктів оціночної діяльності, у складі якого працює такий виконавець. Вирішити дану проблему автор проекту пропонує шляхом ліквідації одноосібних оцінювачів. Однак не можна знехтувати тим фактом, що нині у держаному реєстрі нараховується близько 45% СРО з одним оцінювачем, не говорячи вже про порушення конституційних норм в результаті запровадження обов'язкового членства в СРО. Саме тому, більш доцільно було б дозволити оцінювачу бути членом

декількох СРО оцінювачів, які можуть спеціалізуватися на окремих напрямках оцінки [5].

В цілому проект закону відповідає тим вимогам та побажанням, які на протязі останніх років виказували найбільш передові оцінювачі, які працювали в рамках діючого закону, хоча і цей документ не позбавлений недоліків.

Отже, проаналізувавши переваги та недоліки документів, які пропонують за допомогою різних методів, підходів та засобів врегулювати оціночну діяльність в Україні, зробимо наступні висновки. Сьогодні в Україні, економіка якої ще не повністю перейшла на ринкові «рейки» необхідність регулювання зазначеної діяльності залишається нагальною. Її слід здійснювати за участю оціночної спільноти та держаних органів влади, які спільно повинні не лише здійснювати практичну оціночну діяльність, але й приймати участь у розробці нормативно – правових актів з оцінки.

Література:

1. Більшість відхилила два депутатських законопроекти про оціночну діяльність в Україні. Матеріали засідання наглядової ради з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок // Землевпорядний вісник. – 2009. - № 6. – с. 10-12.

2. Ляпина: законопроект об оценочной деятельности может её «заморозить» // www.geocapital.com.ua.

3. А. Мартін. Щодо законопроектів про регулювання оціночної діяльності. // www.zsu.org.ua.

4. Российские оценщики отмечают несовершенство украинского законопроекта «Об оценочной деятельности» // www.uto.com.ua.

5. Можно ли создавать специальные законы, регулирующие определённые направления деятельность, без специалистов данных направлений // www.binfo.zr.ua.

Науковий керівник - к.ю.н., доцент кафедри конституційного, адміністративного та фінансового права А.О. Клименко