

УДК 346.7

ТРИ ПРАВОВИХ МЕХАНІЗМИ ОЦІНКИ МАЙНА В УКРАЇНІ

THREE LEGAL MECHANISMS OF HOLDING APPRAISAL IN UKRAINE

Науменко А.В.,
*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри правового забезпечення господарської діяльності
Харківського національного університету міського господарства імені О.М. Бекетова*

У статті досліджено господарську оціночну діяльність як професійну (практичну) діяльність з оцінки майна, що здійснюється суб'єктами оціночної діяльності (суб'єктами господарювання). Доведено, що практична діяльність з оцінки майна, яка виконується органами державної влади та місцевого самоврядування, не є господарською. Обґрунтовано розмежування господарської оціночної діяльності, оціночної діяльності у сфері оцінки землі і судово-експертної діяльності з оцінки майна.

Ключові слова: оцінка майна, оцінка землі, судово-експертна діяльність, суб'єкт оціночної діяльності, суб'єкт господарювання.

В статье исследована хозяйственная оценочная деятельность как профессиональная (практическая) деятельность по оценке имущества, осуществляемая субъектами оценочной деятельности (субъектами хозяйствования). Доказано, что практическая деятельность по оценке имущества, производимая органами государственной власти и местного самоуправления, не является хозяйственной. Обосновано разграничение хозяйственной оценочной деятельности, оценочной деятельности в сфере оценки земли и судебно-экспертной деятельности по оценке имущества.

Ключевые слова: оценка имущества, оценка земли, судебно-экспертная деятельность, субъект оценочной деятельности, субъект хозяйствования.

The article examines the appraisal activity as a professional (practical) activity of valuation, which is carried out by subjects of valuation activity (business entities). It is shown that the practical activity of appraisal, which is performed by the state authorities and local self-government authorities, is not a business activity. The separation of business valuation, land valuation and forensic activities of valuation is proved as well.

Key words: valuation of property, land valuation, forensic-expert activity, subject of valuation activity, the business entity.

Постановка проблеми. Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон про оцінку майна) регламентує відносини у сфері оцінки майна, але деякі елементи

цього регулювання залишилися нерегульованими. Так, зокрема, не було проведено відмежування господарської оціночної діяльності від діяльності у сфері оцінки землі та судово-експертної діяльності з оцінки майна.

Стан дослідження. Науково-теоретичною основою дослідження стали праці вітчизняних учених-юристів – О. М. Вінник, В. К. Мамутова, В. С. Щербини та інших. **Мета** статті – провести аналіз господарської оціночної діяльності, діяльності у сфері оцінки землі, судово-експертної діяльності з оцінки майна та розмежувати ці види діяльності.

Виклад основного матеріалу. Оцінка майна – це процес визначення його вартості... є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності (ч. 1 ст. 3 Закону про оцінку майна).

До суб'єктів оціночної діяльності належать: 1) суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми і форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює щонайменше один оцінювач і які мають сертифікат суб'єкта оціночної діяльності і 2) органи державної влади і місцевого самоврядування, наділені повноваженнями щодо здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління і розпорядження державним майном і (або) комунальним майном, у складі яких працюють оцінювачі (ч. 1 ст. 5 Закону про оцінку майна).

Окремо регламентовано і такою, що характеризується своїми особливостями, є оцінка земель. Виділяють такі її різновиди як: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель та грошова оцінка земельних ділянок, яка залежно від її призначення і порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Закон «Про оцінку земель», як і Закон про оцінку майна, до суб'єктів оціночної діяльності у галузі оцінки землі відносить суб'єктів господарювання (юридичних і фізичних осіб, зацікавлених у проведенні оцінки земельних ділянок) і органи державної влади і місцевого самоврядування, що здійснюють управління в галузі оцінки земель.

Серед суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки землі – суб'єктів господарювання виділяються:

юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми і форми власності, які мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок і які отримали ліцензії на виконання землеоціночних робіт;

фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок і ліцензію на виконання землеоціночних робіт;

юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землепорядників.

Законом про оцінку майна встановлено вимогу щодо обов'язкового входження до складу всіх суб'єктів оціночної діяльності оцінювачів – громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства, що склали кваліфікаційний іспит і отримали свідоцтво оцінювача (ч. 1 ст. 6). Причому стосовно іноземних громадян і осіб без громадянства діє пра-

вило, за яким названі особи не наділені правом перебувати на державній службі і, відповідно, не мають права працювати в органах державної влади і місцевого самоврядування [1]. Отже іноземні громадяни та особи без громадянства, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, можуть або входити до складу суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, або діяти в якості фізичних осіб – підприємців.

Слід зазначити, що в галузі оцінки землі оцінювачі залучаються лише для експертної грошової оцінки земельних ділянок. Бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель і нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється розробниками технічної документації (ст. 7 Закону про оцінку земель).

У свою чергу поняття «суб'єкт оціночної діяльності» і «суб'єкт оціночної діяльності у сфері оцінки землі» також не є тотожними. Як уже було зазначено, до суб'єктів оціночної діяльності в галузі оцінки землі, окрім осіб, що є суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, належать також юридичні особи – суб'єкти господарювання, які здійснюють роботи із землеустрою (землепорядкування), у тому числі такі види оцінки землі, як бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель і нормативну грошову оцінку земельних ділянок.

Поряд з поняттям «оцінка» Закон про оцінку майна оперує поняттями «незалежна оцінка» майна, «професійна оціночна діяльність», «практична діяльність з оцінки майна». При цьому поняття «професійна оціночна діяльність» ширше за поняття «практична діяльність з оцінки майна» (друге є одним з різновидів першої). У свою чергу поняття «практична діяльність з оцінки майна» ширше від поняття «незалежна оцінка». Так, практичну діяльність з оцінки майна здійснюють усі суб'єкти оціночної діяльності, а правом на здійснення незалежної оцінки наділені лише суб'єкти господарювання.

Про відмінність цих видів діяльності свідчить і законодавчо встановлений обов'язок органів державної влади і місцевого самоврядування у певному ряді випадків виступати замовниками проведення незалежної оцінки майна шляхом укладання договорів із суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсній основі (ч. 2 ст. 10 Закону про оцінку майна).

Стандартизована оцінка – оцінка, що здійснюється самостійно державними органами приватизації (органами, уповноваженими управляти державним майном) з використанням стандартної методології та стандартного набору вихідних даних, за результатами якої визначається оціночна вартість [2].

У результаті оцінки майна, проведеної органами державної влади і місцевого самоврядування, складається акт оцінки майна (ч. 4 ст. 3 Закону про оцінку майна), який у випадку корпоратизації підприємства, затверджується органами, уповноваженими управляти державним майном цих підприємств. До таких органів відносяться регіональні відділення Фонду державного майна України (далі – РВ ФДМУ) [3], до основних завдань якого віднесено управлін-

ня і розпорядження майном підприємств, установ та організацій, що перебувають у державній власності або в процесі приватизації. (Створені в РВ ФДМУ відділи експертної оцінки майна здійснюють організаційне забезпечення проведення експертної оцінки приватизованих, переданих в оренду або під заставу об'єктів державної і комунальної власності).

У випадку ж приватизації комунального майна, акт оцінки майна затверджується виконавчими органами органів місцевого самоврядування. Отже, стандартизована оцінка є передбаченою Законом про оцінку майна практичною діяльністю з оцінки майна, здійснюваною суб'єктами оціночної діяльності (органами державної влади і місцевого самоврядування) в процесі виконання функцій з управління і розпорядження державним і (або) комунальним майном.

Слід зазначити, що функції управління і розпорядження майном як передумова здійснення оціночної діяльності такими суб'єктами оціночної діяльності є власне здійсненням владних повноважень цього державного органу, що відрізняє цю діяльність від діяльності державних органів, які вступають у господарські відносини як рівноправні, а не наділені владними повноваженнями, учасники, здійснюючи при цьому господарську за своїм характером діяльність.

Як уже було зазначено, експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту (ч. 1 ст. 1 Закону про оцінку земель). Очевидно, що така оцінка здійснюється на договірних засадах суб'єктами оціночної діяльності, які діють на підставі ліцензії на виконання землеоціночних робіт. Таким чином, у сфері оцінки землі для визначення вартості застосовується лише «експертна грошова оцінка земельних ділянок», яка є поняттям, тотожним поняттю «незалежна оцінка», наведеному у Законі про оцінку майна.

До цього часу йшлося про оціночну діяльність, здійснювану суб'єктами оціночної діяльності. Проте оцінку можуть здійснювати і судові експерти.

У ч. 4 ст. 4 Закону про оцінку майна зазначено, що діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом про судову експертизу, з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів.

Отже, при здійсненні оцінки майна судовими експертами, вимоги Закону про оцінку майна щодо укладання договору на проведення оцінки майна, надання звіту про оцінку майна, наявності кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, а також сертифіката суб'єкта оціночної діяльності (ліцензії на виконання землеоціночних робіт) на судово-експертну діяль-

ність не поширюються. Загальним для судових експертів і суб'єктів оціночної діяльності є методичне регулювання оцінки майна на підставі положень (національних стандартів), методик та інших нормативно-правових актів, розроблених і затверджених КМУ або ФДМУ.

Водночас порядок призначення судових експертиз, обов'язки, права та відповідальність судового експерта, організація проведення експертиз і оформлення їх результатів визначені Кримінально-процесуальним, Цивільним процесуальним, Господарським процесуальним кодексами України, Кодексом України про адміністративні правопорушення, Кодексом адміністративного судочинства України, Митним кодексом України, Законами України «Про судову експертизу», «Про виконавче провадження», Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз, іншими нормативно-правовими актами з питань судової експертизи, згідно з якими, зокрема, проведення такої експертизи повинно бути доручене компетентним організаціям або безпосередньо спеціалістам, що володіють необхідними для цього знаннями, а за результатами експертизи суду подається висновок.

Судово-експертна діяльність здійснюється як державними спеціалізованими закладами, так і судовими експертами, які не є працівниками цих закладів, за виключенням криміналістичних, судово-медичних і судово-психіатричних експертиз, проведення яких здійснюється виключно державними спеціалізованими установами (ст. 7 Закону про судову експертизу).

Діяльність судових експертів може мати за мету отримання прибутку. Так, відповідно до п. 5-6 ч. 1 ст. 13 Закону про судову експертизу, судовий експерт має право одержувати винагороду за проведення судової експертизи, якщо її виконання не є службовим завданням, та проводити на договірних засадах експертні дослідження з питань, що становлять інтерес для юридичних і фізичних осіб. Отже законодавством передбачено здійснення експертної діяльності на підприємницьких засадах.

Таким чином, здійснення судової експертизи та судово-експертної діяльності, сутність яких полягає в визначенні вартості майна під час дослідження обставин справи, яка перебуває у провадженні органів дізнання, досудового і судового слідства, може здійснюватись як судовими експертами – працівниками державних спеціалізованих закладів, так і судовими експертами, які не є працівниками державних спеціалізованих установ – суб'єктами господарювання.

Законодавством передбачено, що судові експерти, які отримали свідоцтво про присвоєння кваліфікації судового експерта з правом проведення товарознавчої експертизи, мають право зареєструватися у Державному реєстрі оцінювачів за умови подання до ФДМУ нотаріально засвідченої копії свідоцтва про підвищення кваліфікації за спеціалізацією 1.7 (оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність), інформації з Реєстру

атестованих судових експертів (надається Міністерством юстиції України), а також пакета документів, передбаченого Порядком реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у Державному реєстрі оцінювачів.

Але, товарознавча експертиза є не єдиним видом судових експертиз, під час проведення якої вирішується питання про вартість майна. До переліку основних видів судових експертиз та експертних спеціальностей, за якими присвоюється кваліфікація судового експерта, та таких, що вирішують питання про ринкову вартість майна, віднесено зокрема інженерно-технічну експертизу (визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд; оцінку земельних ділянок), товарознавчу експертизу (оцінку машин, обладнання, сировини та товарів народного споживання), автотоварознавчу експертизу (визначення вартості дорожніх транспортних засобів, розміру збитку, завданого власнику транспортного засобу; оцінку судноплавних засобів; оцінку літальних апаратів), оцінку цілісних майнових комплексів.

Як уже було зазначено, практична діяльність з оцінки майна полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна (ч. 2 ст. 4 Закону про оцінку майна).

Відповідно до ч. 3 ст. 4 Закону про оцінку майна практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно суб'єктами оціночної діяльності. Вважаємо, що таке формулювання є неправильним. Діяльність судових експертів усіх спеціальностей, якими передбачено визначення ринкової вартості майна, також має бути визнана практичною діяльністю у сфері оцінки майна у розумінні Закону про оцінку майна.

Але ця діяльність не може бути визнана незалежною оцінкою. Хоча експерти і можуть бути суб'єктами господарювання, а їх діяльність, як і діяльність суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, може здійснюватись на договірних засадах, у випадку проведення судової експертизи матиме місце договір про здійснення експертизи. Крім цього, судові експерти не є суб'єктами оціночної діяльності. Іншою рисою, що відрізнятиме ці види практичної діяльності з оцінки майна буде їх результат: у разі експертизи результатом є висновок експерта про вартість майна, а не звіт про оцінку майна, як це передбачено Законом про оцінку майна під час здійснення незалежної оцінки.

Підводячи підсумок, слід зазначити, що в Україні встановлено три правових механізми здійснення практичної діяльності з оцінки майна.

По-перше, Законом про оцінку майна регулюється діяльність суб'єктів оціночної діяльності: 1)

суб'єктів господарювання (фізичних і юридичних осіб), які діють на підставі сертифікату суб'єкта оціночної діяльності; 2) органів державної влади і місцевого самоврядування (регіональних відділень ФДМУ, виконавчих комітетів місцевих рад).

По-друге, Законом про оцінку земель регулюється оцінка земельних ділянок, виконувана суб'єктами господарювання (фізичними і юридичними особами), які діють на підставі сертифікату суб'єкта оціночної діяльності та ліцензії.

По-третє, Законом про судову експертизу регулюється оцінка, здійснювана: 1) судовими експертами державних спеціалізованих закладів; 2) судовими експертами, які не є працівниками цих закладів.

Серед зазначених видів оцінки майна у першому випадку практичною діяльністю з оцінки майна є діяльність двох груп суб'єктів оціночної діяльності, а незалежною оцінкою є тільки діяльність суб'єктів господарювання. Як уже було доведено, діяльність органів державної влади і місцевого самоврядування не може бути визнана незалежною оцінкою. По-перше, ці органи не є суб'єктами господарювання, по-друге, відносини, які складаються під час здійснення оцінки майна цими органами, не є господарськими. Отже, практична діяльність з оцінки майна, здійснювана органами державної влади та місцевого самоврядування, взагалі не є господарською.

У другому випадку практична діяльність з оцінки майна і незалежна оцінка співпадають. Цією діяльністю є експертна грошова оцінка земельних ділянок, виконувана суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки землі (суб'єктами господарювання), які діють на підставі сертифікату суб'єкта оціночної діяльності та ліцензії на виконання землеоціночних робіт.

У третьому випадку діяльність усіх судових експертів щодо визначення вартості майна має бути визнана практичною діяльністю з оцінки майна у розумінні Закону про оцінку майна. У той же час, навіть якщо судові експерти є суб'єктами господарювання та здійснюють практичну діяльність з оцінки майна на підставі договору, їх діяльність не може бути визнана незалежною оцінкою оскільки не буде виконуваною суб'єктами оціночної діяльності, і результатом її не буде звіт про оцінку майна, як цього вимагає Закон про оцінку майна.

Висновки. Враховуючи сказане, зазначимо, що існує єдиний вид господарської оціночної діяльності – незалежна оцінка. Таким чином, господарська оціночна діяльність – це професійна (практична) діяльність з оцінки майна, здійснювана суб'єктами оціночної діяльності (суб'єктами господарювання) на договірних засадах, результатом якої є звіт про вартість об'єкту оцінки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДжЕРЕЛ:

1. Про державну службу: Закон України від 16.12.1993 року № 3723-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 52. – Ст. 490
2. Про затвердження Методики оцінки майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 року № 1891 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-in/laws/main.cgi?nreg=1891-2003-%EF>
3. Про затвердження положень про регіональне відділення та про представництво Фонду державного майна України у районі, місті: Постанова Кабінету Міністрів від 15.06.1996 року № 412 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=412-94-%EF>