

Актуальність та недоліки експертно – оціночної діяльності в Україні

**Резнік Маргарита Миколаївна –
аспірантка кафедри конституційного,
адміністративного і фінансового
права Відкритого Міжнародного
університету розвитку людини « Україна»,
викладач кафедри права Сумського
державного університету**

Оцінка майна стає широко затребуваною у зв'язку з появою таких актуальних питань як земельна реформа, порядок здійснення примусового відчуження майна за рішенням суду, податкова застава, з'ясування майнових суперечок. Розв'язання зазначених проблем є передумовою вдосконалення адміністративно – правового регулювання експертно – оціночної діяльності.

Однією з актуальних проблем в даній галузі є удосконалення державного і суспільного регулювання оцінки майна та професійної оціночної діяльності, поняття їх суті та механізмів.

Слід зазначити, що регулювання цих питань є системою механізмів забезпечення (гарантування) достовірності і об'єктивності оцінки майна, а також формування і розвитку відповідної інфраструктури.

Основними механізмами регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності є: нормативно – методичне регулювання; організаційно – правові механізми сегментації і контролю ринку оціночних послуг; організаційно – правові механізми «внутрішньо – корпоративної ієрархії»; організаційно – правові механізми регулювання доступу на ринок оціночних послуг.

Сукупність вказаних механізмів складає суть державного регулювання і, відповідно, сукупність механізмів, що реалізуються суспільними інститутами – суть суспільного регулювання [1, с.46].

Детальніше розглянемо і проаналізуємо механізм державного і суспільного регулювання майна і професійної оціночної діяльності в Україні.

Отже, державне регулювання оціночної діяльності полягає у забезпеченні формування і розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні; об'єктивності і законності її проведення, зокрема відповідності оцінки нормативно – правовим

актам; впровадження в практику оцінки міжнародних норм і правил; забезпечення суспільних інтересів з питань оцінки майна; створення конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності і на навчальних закладах, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів; проведення оцінки майна органами державної влади і органами місцевого самоврядування відповідно до законодавства.

Органом державної влади, що здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні є Фонд державного майна. Разом з тим, Кабінет Міністрів України в питаннях оціночної діяльності здійснює повноваження, визначені Конституцією України [2], Законом України « Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон) [3] та іншими нормативно – правовими актами.

Суспільне регулювання оціночної діяльності в Україні здійснюється самогерувівними організаціями оцінювачів. Створення і порядок діяльності таких організацій регулюється законодавством про об'єднання громадян [4] з урахуванням особливостей, встановлених Законом.

Необхідно наголосити, що на сьогодні питання ціни, вартості і оцінки майна регулюються більше ніж 180 нормативно – правовими актами України, і нажаль, не всі чинні норми кореспондують між собою. Вищезгадані правові норми регулюють правовідносини, що виникають в процесі проведення оцінки майна і майнових прав які належать юридичним і фізичним особам резидентам та нерезидентам України.

Вцілому, законодавчо закріплені єдині вимоги до процедури проведення оцінки майна і майнових прав, незалежно від форм власності і його місцезнаходження. В той же час необхідно наголосити, що законодавчо не встановлюється обов'язковість оцінки майна і майнових прав (за винятком випадків, викладених у статті 7 Закону). Фактично Закон гарантує право будь - якої юридичної або фізичної особи на проведення оцінки і отримання її достовірного її результату, тобто гарантує надання якісної консалтингової послуги і подальше використання результатів оцінки.

Законодавством встановлені механізми, що регулюють процедури оцінки і вимоги до професійної оціночної діяльності спрямовані на захист прав осіб, які використовують результати оцінки, що у свою чергу гармонізує українське і міжнародне законодавство в цій сфері відносин.

Розглянувши і проаналізувавши окрема правові норми діючого Закону України « Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» були сформульовані наступні зауваження. По – перше, в законі досить поверхнево розкриті майнові права, порядок проведення оцінки майнових прав взагалі не передбачений.

По – друге, в Законі не відображені положення, що стосуються форм звіту про оцінку (повний, скорочений, усний), які використовуються у міжнародній практиці [5] і Нормам професійної діяльності УТО [6].

По - третє, зауваження по суті статті 13 – Рецензування оцінки майна, стосується невинновданого малого стажу роботи для рецензування звітів про оцінку (2 роки), а також необхідне запровадження виключно колегіального затвердження звітів (наприклад, Експертними Радами Українських товариств оцінювачів).

По – четверте, принципове заперечення по розділу ІІІ, зокрема щодо статті 14. На сьогодні експерт – оцінювач – це професія [7]. Тому підготовкою фахівців у галузі експертної оцінки не винні займатися громадські саморегулівні організації і недержавні органи, які контролюють оціночну діяльність відповідно до норм даного Закону. Це прерогатива державної системи освіти. Тим більше, даний вид діяльності включений в перелік напрямів підготовки фахівців з вищою освітою [8, с. 48].

По – п'яте, в Законі не висвітлено такий атрибут оціночної діяльності як професійна етика, а це чи неголовний аспект цивільно – правової відповідальності представника будь – якої спеціальності.

По – шосте, у Законі не зазначені кваліфікаційні рівні експертів – оцінювачів, хоча кваліфікаційна ієрархія існує у всьому оціночному світі (в

Україні, наприклад, є оцінювачі – стажисти, експерти – оцінювачі, провідні експерти, заслужені експерти).

По – сьоме, встановлення видів оціночної діяльності, як вказівка оцінювачу коли яку вартість він повинен визначити, необґрунтовано звужує коло його завдань.

Отже, практична оціночна діяльність в Україні триває вже близько 15 років. За цей час склалася певна методологія, яка враховує, як загальнотеоретичні усталені підходи, так і національні особливості. Масштабна приватизація, розвиток ринків нерухомості, цінних паперів та іншого майна дозволили накопичити значний практичний досвід у сфері оцінки.

Список використаних джерел

1. Третяк А.М., Дорош О.С. Управління земельними ресурсами. – Навч. посібник. – К: ТОВ «Август – Трейд», 2008. – 462с.
2. Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. – К: Юрінком, 1996. – 80с.
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12. 07. 2001 № 2558 – 14 // www.realdom.com.ua
4. Закон України «Про об'єднання громадян» від 16 червня 1992 року N 2460-XII // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1992, N 34, ст.504
5. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» // www.rentagroup.com.ua
6. Норми професійної діяльності Українського товариства оцінювачів. Затверджені Радою УТО. Протокол №7 від 11 квітня 1995р. // www.uto.com.ua
7. Державний класифікатор професій ДК 003 – 95 // www.uazakon.com.ua
8. Б.А.Семенович. Актуальные проблемы приватизации и оценки земель в Украине (Сборник статей) – К., 2003. – 99с.