

## ХРОНІКА НАУКОВОГО ЖИТТЯ



**Ірина Петрова,**

доктор юридичних наук, професор,

головний науковий співробітник

Харківського науково-дослідного інституту  
судових експертиз

імені Засл. проф. М. С. Бокаріуса

### **Засідання круглого столу за темою: «Удосконалення правового регулювання оцінки майна і майнових прав. Оцінка землі. Професійна експертиза і оціночна діяльність»**

27 квітня 2018 року на базі Харківського науково-дослідного інституту судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса за ініціативою Міністерства юстиції України, Народних депутатів Верховної Ради України, Харківського науково-дослідного інституту судових експертиз ім. Засл. проф. М.С. Бокаріуса, Головного територіального управління юстиції у Харківській області, кафедри криміналістики Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, а також Національної академії правових наук України відбулось засідання круглого столу за темою: «Удосконалення правового регулювання оцінки майна і майнових прав. Оцінка землі. Професійна експертиза і оціночна діяльність».

У роботі круглого столу взяли участь судові експерти науково-дослідних установ судових експертиз Міністерства юстиції України, представники Головного територіального управління юстиції у Харківській області, відділу організації та контролю за виконанням рішень Управління державної виконавчої служби Головного територіального управління юстиції у Харківській області, Національної академії правових наук України, кафедри криміналістики Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, вчені та практики в галузі оціночної діяльності та інші фахівці. На засіданні круглого столу обговорено проблемні питання правового регулювання оцінки майна та майнових прав, оцінки землі, а також профе-

сійної експертизи і оціночної діяльності.

Засідання круглого столу відкрив Олег Петрович Угровецький – перший заступник директора Харківського НДІСЕ, доктор юридичних наук, доцент, який від імені директора інституту – доктора юридичних наук, професора, заслуженого юриста України Олександра Миколайовича Ключова привітав учасників засідання круглого столу із початком роботи наукового заходу та представив президію засідання круглого столу.

До складу президії засідання круглого столу увійшли:

Олег Петрович Угровецький – перший заступник директора Харківського НДІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса, доктор юридичних наук, доцент;

Анатолій Олександрович Селіванов – дійсний член (академік) Національної академії правових наук України, доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України;

Анатолій Петрович Денисенко – Народний депутат України, голова підкомітету з питань приватизації державного і комунального майна, націоналізації, реприватизації, банкрутства, застави, лізингу, концесії,

оренди, розподілу продукції, управління майном, що перебуває у державній чи комунальній власності Комітету Верховної Ради України з питань економічної політики, кандидат юридичних наук;

Елла Борисівна Сімакова-Єфремян – заступник директора з наукової роботи Харківського НДІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса, доктор юридичних наук, старший науковий співробітник;

Тетяна Петрівна Єгорова – начальник Головного територіального управління юстиції у Харківській області;

Володимир Андрійович Журавель – головний учений секретар Національної академії правових наук України, доктор юридичних наук, професор, дійсний член (академік) Національної академії правових наук України;

Семен Григорович Стеценко – головний редактор журналу «Публічне право», член-кореспондент Національної академії правових наук України, доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України, професор кафедри адміністративного та господарського права Запорізького національного університету.



Члени президії круглого столу 27 квітня 2018 року



Відповідно до програми засідання круглого столу: модератор заходу – Сімакова-Єфремян Елла Борисівна; спікери: Буйджи Г. В., Селіванов А. О., Стеценко С. Г., Єгорова Т. П., Купріянова А. О., Каплін Р. Б., Баранов П. Ю., Задов'єва І. Г., Євдокіменко С. В., Михальський О. О., Селіванов О. А., Шипулін В. Д., Башкіров Г. Б., Івченко В. В., Назиро-ва В. П., Бака В. М., Євдокіменко С. А., Коробко О. О.

Олег Петрович Угровецький зазначив, що проведення круглого столу саме на базі Харківського науково-дослідного інституту судових експертиз є дуже важливою подією, оскільки це завжди відмінна можливість отримати нові знання, обмінятися досвідом, обговорити в жвавих дискусіях актуальні питання, до яких, звичайно ж, належить і головна тема даного засідання. Він зауважив, що діяльність інституту спря-

мована на реалізацію завдань, що впливають з чинного законодавства, з метою експертного забезпечення правосуддя України незалежною, кваліфікованою і об'єктивною експертизою, орієнтованою на максимальне використання досягнень науки і техніки, у тому числі, й з питань оцінки майна, майнових прав, оцінки землі тощо. Удосконалення правового регулювання оцінки майна та майнових прав, оцінки землі є актуальним в сучасних умовах для різних верств населення, політиків, економістів, юристів та науковців, що підкреслює важливість такого заходу, який проводиться сьогодні. Необхідність проведення подібних заходів посилюється також тим, що професійність експерта залежить від поглиблення спеціальних знань, які формується в процесі наукових дискусій фахівців.



*Виступ першого заступника директора Харківського НДІСЕ О. П. Угровецького*

З вітальними словами до учасників звернувся Народний депутат України, кандидат юридичних наук Анатолій Петрович Денисенко. Він побажав учасникам засідання круглого столу наснаги у вирішенні проблем, які постають сьогодні перед судовими експертами та оцінювача-

ми. Він підкреслив, що підкомітет готовий вислухати, прийняти і взяти на себе законодавчу ініціативу з приводу вирішення цих питань, бо, насамперед, оціночну діяльність важливо вивести на більш якісний рівень роботи та підготувати професійних оцінювачів в Україні.

Привітала учасників засідання круглого столу й Тетяна Петрівна Єгорова, начальник Головного територіального управління юстиції у Харківській області, яка на практиці стикається із проблемами, вирішення яких потребує удосконалення правового регулювання оцінки майна і майнових прав, нових підходів до оцінки землі, оцінювання професійної оціночної діяльності та методичного забезпечення проведення експертиз. Вона наголосила, що засідання круглого столу організовано

для обговорення проблем, які виникли у сфері оціночної діяльності та визначення шляхів, які дозволять вирішити саме ці проблеми, усунути існуючі прогалини у законодавстві. Вона відмітила, що в законодавстві України не на достатньому рівні врегульовані питання, щодо монополії оцінки майна та майнових прав, підтримала учасників щодо необхідності законодавчого закріплення деяких питань оціночної діяльності в Україні.



*Виступ Т. П. Єгорової на засіданні круглого столу*

Доповідь Ганни Володимирівни Буяджи, Державного секретаря Міністерства юстиції України, кандидата юридичних наук за темою «Новації у сфері оцінки майна» представив Анатолій Олександрович Селіванов, дійсний член (академік) Національної академії правових наук України, доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України. Він зауважив, що у доповіді Ганни Володимирівни представлені для обговорення та критичного аналізу проблеми, пов'язані з правовим регулюванням оцінки об'єктів нерухомості при проведенні оціночних будівельних та земельних експертних досліджень, а саме:

– проблема відомчої відособленості та суперечливості нормативно-правової бази, що викликає необхід-

ність на законодавчому рівні визначитись, яким єдиним відомством має здійснюватися методичне регулювання оцінки нерухомості. Це у свою чергу усуває проблему науково-методичного забезпечення експертної та оціночної діяльності в Україні;

– нечіткість та суперечливість нормативних дефініцій. Для усунення цих проблем необхідно володіти й використовувати в своїй діяльності методи формально-логічного дослідження достовірності, повноти і несуперечності визначення дефініцій;

– застарілі національні стандарти, особливо в порівнянні з міжнародними, породжують проблеми їх застосування як за наявності національних стандартів так і за їх відсутності;

– характер висновків при визначенні ринкової вартості має імовірнісний характер, що ускладнює її використання у судовій практиці. Крім того існує проблема застосування ринкової вартості судовими експертами за спеціалізацією з визначення оціночної вартості;

– проблеми, пов'язані з об'єктами дослідження у вигляді звітів про оцінку та рецензій на звіти, необхідним вбачається аналіз типових помилок у звітах про оцінку та рецензіях. Слід також звернути увагу на розширення можливостей рецензування звітів про оцінку судовими експертами в порівнянні з рецензентами-оцінювачами.

Окреслені проблеми визначили напрям проведення засідання круглого столу. Практично це була пропозиція учасникам круглого столу – у процесі засідання зробити спробу виявити та систематизувати проблеми, які становлять перешкоди при

виконанні даних досліджень, що в свою чергу впливає на достовірність та обґрунтованість висновків.

Академік НАПрН України Анатолій Олександрович Селіванов у своїй доповіді за темою «Проблемні питання законодавчого регулювання оціночної діяльності» підкреслив, що оціночна діяльність вимагає глибоких професійних знань від фахівців. Принаймні дві галузі права (адміністративна і криміналістика) задіяні в оціночній діяльності; коли в судах вирішуються публічні й приватно-правові спори та виносяться судові рішення, існують також цивільно-правові обставини, які підлягають обов'язковому врахуванню при оцінюванні об'єктів майна і земельних ділянок. До цього слід додати обов'язкове проведення професійних оціночних експертиз, як обов'язковий елемент правовідносин у сфері надання договірних послуг громадянам та юридичним особам.



*Виступ А. О. Селіванова на засіданні круглого столу*

Відповідно до програми круглого столу в ході його проведення заслухано та обговорено інформацію, що представлена у доповідях учасників заходу.

Семен Григорович Стеценко, головний редактор журналу «Публічне право», член-кореспондент Націона-

льної академії правових наук України, доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України виступив із доповіддю за темою «Оціночна діяльність у висвітленні засобів масової інформації», який підкреслив, що суспільна актуальність оцінки та оціночної діяль-

ності базується на низці положень та зупинився на ключових з них. За результатами опрацювання об'єкту дослідження автором було виокремлено п'ять ключових суспільних стереотипів стосовно оцінки майна, оцінку землі та оціночної діяльності загалом, які мають місце у вітчизняних ЗМІ та визначено, що реакція

суспільства, яка ретранслюється через засоби масової інформації, - важливий фактор сприйняття оцінки майна, оцінки землі, оціночної діяльності загалом. Цей фактор повинен бути врахований при удосконаленні правових засад оціночної діяльності.



*Виступ С. Г. Стеценка на засіданні круглого столу*

Начальник Головного територіального управління юстиції у Харківській області Тетяна Петрівна Єгорова у співавторстві з Анастасією Олександрівною Купріяною, заступником начальника Управління – начальником відділу організації та контролю за виконанням рішень Управління державної виконавчої служби Головного територіального управління юстиції у Харківській області представили доповідь за темою «Основні проблеми та тенденції розвитку нормативної грошової оцінки земель в Україні», яка звернула увагу на те, що порушення правил проведення нормативної грошової оцінки земель призводить не тільки до невірно визначеного капіталізованого рентного доходу, а й породжує корупційну складову у цій сфері. Тому питанню розвитку нормативної грошової оцінки земель в Україні необхідно приділити особливу увагу. Сьогодні набула чиннос-

ті нова Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. На думку експертів запропонована методика дозволяє врахувати усі необхідні норми для того, щоб сформувати оновлену систему оподаткування у земельній сфері, адже вона покликана показати об'єктивну вартість землі при використанні в аграрному виробництві. Незважаючи на той акт, що нова методика почала діяти, застосовувати її на практиці неможливо, доки профільне міністерство – Міністерство аграрної політики не прийняло відповідні нормативно-правові акти з цього приводу. У фахівців аграрного сектору залишається ще безліч питань до самої методики розрахунку, до об'єктивності тих оціночних показників, які вони внесли. Тому Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення потребує суттєвого удосконалення в частині

розробки диференційованого для областей України коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки землі.

Роман Борисович Каплін, завідувач лабораторії Харківського НДІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса, заслужений будівельник України у доповіді за темою «Оцінка вартості акцій підприємств на сучасному етапі розвитку судових експертиз» окреслив шляхи визначення ринкової вартості акцій підприємства та зауважив, що оцінювачі в своїй роботі керуються Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», а судові експерти - відповідно Законом України «Про судову експертизу». Крім того він відзначив, що оцінка акцій підприємства є трудомістким і непростим видом оцінки, в зв'язку з чим при проведенні даної експертизи підприємства, акції якого оцінюються, необхідно мати великий об'єм інформації фінансового та технічного характеру, з метою провести оцінку а отже й саму експертизу, в суворій відповідності до чинного законодавства.

Павло Юрійович Баранов – кандидат економічних наук, судовий експерт, оцінювач у доповіді «Проблеми правового регулювання оцінки нерухомості в оціночній та експертній діяльності», яку він підготував у співавторстві із завідуючою відділом економічних досліджень НДЕКЦ МВС України І. Г. Завдов'євою, розглянув окремі проблеми, пов'язані з правовим регулюванням оцінки майна та майнових прав на об'єкти нерухомості при проведенні оціночної діяльності та оціночно-будівельних судових експертних досліджень. Основна увага доповідача спрямовувалася на критичний аналіз поняття ринкової та оціночної вартості. Ним окреслено проблеми, які становлять перешкоди під час проведення даних досліджень, що в свою чергу впливає на достовірність та обґрунтованість висновків, та запропоновані шляхи їх вирішення.

Світлана Вікторівна Євдокіменко, доктор юридичних наук, член Екзаменаційної комісії з оцінки об'єктів у матеріальній формі та оцінки цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності ФДМУ, голова громадської організації «Всеукраїнська спілка оцінювачів землі» присвятила доповідь за темою «Окремі аспекти незалежної оцінки в Україні» розгляду дисциплінарних питань, що пов'язані з професійною оціночною діяльністю. Вона зазначила, що Законом про оцінку встановлені повноваження щодо прийняття дисциплінарних рішень з питань оціночної діяльності які розділені між Фондом державного майна України та Екзаменаційною комісією ФДМУ, навела характеристику грубих порушень нормативно-правових актів з оцінки майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності оцінювачем та звернула увагу на рішення, які може прийняти Екзаменаційна комісія за результатами розгляду питання щодо професійної оціночної діяльності оцінювача.

Олег Олександрович Михальський, завідувач лабораторії Харківського НДІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса, кандидат юридичних наук, у доповіді за темою «Щодо питання визначення матеріального збитку, завданого власнику майна» наголосив, що практика свідчить про те, що у багатьох випадках звіти з оцінки майна з визначення матеріального збитку, завданого його власнику, є необ'єктивними та неякісними та окреслив шляхи вирішення даної проблеми. Порівнюючи кваліфікаційні вимоги до права професійної діяльності судового експерта та оцінювача, він виокремити такі особливості: судовим експертом може бути лише особа, яка має відповідну вищу освіту в певній галузі знань; оцінювачем може бути особа із будь-якою вищою освітою. Ним були запропоновані конкретні шля-

хи подолання окреслених правових колізій.

Олег Анатолійович Селіванов, начальник Міжрайонного відділу державної виконавчої служби по Основ'янському та Слобідському районах міста Харкова Головного територіального управління юстиції у Харківській області представив доповідь за темою «Застосування законів в діяльності Державної виконавчої служби щодо оцінювання майна та земельних ресурсів». Він зауважив, що сьогодні, під час примусового виконання рішень органами ДВС, гострим питанням постає оцінка арештованого майна. Інтерес боржника - завищити оцінку майна та зупинити процес його реалізації, а стягувача – швидше реалізувати майно боржника та стягнути з останнього заборгованість. Проте, не вирішеним залишається питання щодо підстав для оскарження оцінки майна. Він дотримується позиції, що оскаржувати оцінку потрібно саме до суб'єкта господарювання, який готує звіт про оцінку майна, адже державний виконавець позбавлений навичок та знань, необхідних для аналізу Звіту про оцінку майна. Крім того, сьогодні відсутні законодавчі механізми контролю за діяльністю експертів з боку ДВС після винесення постанови про призначення експерта у рамках виконавчого провадження.

Окрему увагу учасників засідання круглого столу пригорнули питання, які підняли у своїх доповідях та надісланих тезах виступів інші учасники засідання.

Володимир Дмитрович Шипулін, професор кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства ім. О. М. Бекетова, кандидат технічних наук, доцент, заслужений працівник освіти України, надіслав до засідання доповідь за темою «Оцінка землі в сучасних системах земельного адміністрування». Він розкрив своє бачення подальшого

розвитку практики оцінки земель в Україні на основі світового передового досвіду в галузі земельного адміністрування для сталого розвитку країни в цілому. Система оцінки земель дозволяє створювати економічні механізми управління використанням земель. Управління використанням земель може бути виконано через просторове планування на різних адміністративних рівнях і часто підтримується правилами землекористування в різних секторах, таких як сільське господарство, охорона навколишнього середовища, водні басейни, транспорт тощо.

Геннадій Борисович Башкіров, завідувач сектору Харківського НДІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса презентував учасникам круглого столу доповідь за темою «Застосування загальнооціночних методів витратного підходу при визначенні орієнтовної вартості будівництва складних об'єктів». Він зупинився на тому, що за неможливістю натурального обстеження окремих видів будівельно-монтажних та спеціальних робіт, які належать, в тому числі, до категорії прихованих. Останні досліджуються згідно з документами, які мають бути складені під час будівництва відповідно до законодавства – чинних державних будівельних норм. Окрім безпосередньо будівельних об'єктів дослідженню підлягає великий обсяг документації. Він підкреслив, що для визначення бази оцінки, як комплексу методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна, враховуються мета оцінки та умови використання її результатів. Виходячи із практики, при розгляді кримінальних проваджень та справ в судах, цією метою в першу чергу є вартісні показники висновків експертних досліджень, і тільки в другу чергу обсяги виконаних робіт.

Володимир Володимирович Івченко, судовий експерт Дніпропетровського НДІСЕ, представляючи доповідь за темою «Правове регулю-





вання відшкодування шкоди за наслідками погіршення якості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення та удосконалення методики визначення дійсної вартості неодержаних доходів їх власників у зв'язку із заподіянням вказаної шкоди», наголосив, що в останні роки з розвитком ринку оренди землі сільськогосподарського призначення в Україні все частіше виникають питання щодо визначення суми реальних збитків, завданих орендодавцям від погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки їхніми орендарями, які виникли за час оренди. Він підкреслив, що при розрахунках на основі ринкових даних у відповідності до вимог нормативних актів у галузі оцінки землі, експерт в змозі отримати надійний результат щодо визначення втрати реальної (ринкової) вартості (неодержаних доходів) земельної ділянки сільськогосподарського призначення за наслідками збитків, завданих орендодавцям від погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки їхніми орендарями, які виникли за час оренди.

Вікторія Миколаївна Бака, член Експертної ради Громадської організації «Всеукраїнська спілка оцінювачів землі», провідний оцінювач землі ГО ВСОЗ, директор ТОВ «Інститут правового консалтингу» представила доповідь за темою «Основні ціноутворюючі фактори, що впливають на вартість землі в місті Харків» та зазначила, що основною особливістю земельних ділянок, розташованих в межах населених пунктів, є те, що найчастіше земля виступає в якості «базису» для розміщення об'єктів нерухомого майна чи бізнесу, без визначення вартості яких неможна оцінити землю, оскільки що вона привносить свій вклад в загальну вартість майна. На підставі аналізу даних щодо викупної ціни земельних ділянок при формуванні первинного ринку, враховуючи такі основні ці-

ноутворюючі фактори: правові (права та обмеження); величина земельного податку (визначена на підставі нормативної грошової оцінки); сукупність просторових факторів, що формують такий чинник як місцерозташування; адміністративні (зонування території міста); фізичні характеристики, та інші, був визначений вклад землі в загальну вартість об'єктів нерухомого майна для різних груп нерухомості в Харкові. Вона підкреслила, що основним напрямом розвитку земельної реформи має бути переведення земельних відносин на ринкові засади, створення прозорого ринку землі, складовою якого є об'єктивне визначення реальної, справедливої вартості землі, в тому числі й з метою оподаткування. Становлення та розвиток ринку землі дасть змогу визначити землю як матеріальну та фінансову основу самоврядування. Об'єктивне визначення вартості землі в межах населеного пункту істотно збільшить надходження в місцевий бюджет, що забезпечить розвиток територіальної громади та створення умов комфортного проживання в місті.

Сергій Анатолійович Євдокіменко, оцінювач громадської організації «Всеукраїнська спілка оцінювачів землі», директор ТОВ фірми «Харків Інформ Аудит. лтд», кандидат юридичних наук зосередив увагу в доповіді за темою «Відповідальність оцінювача за якість підготовленого ним Звіту» на відповідальності оцінювача за здійснення неналежної оцінки майна та визначив у яких випадках закінчується відповідальність оцінювача та починається відповідальність замовника та користувача оцінки.

Олександр Олександрович Коробко (група компаній «Увекон»), партнер з розвитку бізнесу в доповіді за темою «Застосування автоматизованих геостатистичних методів для моніторингу вартості нерухомості та визначення майна, яке вимагає переоцінки, на прикладі геоінформаційної системи «Увекон» зазначив,

що з метою постійного моніторингу, аналізу та висвітлення динаміки ринку нерухомості України фахівцями «Увекон» на постійній основі проводяться аналітичні дослідження всіх сегментів ринку нерухомості України. Методика, що застосовується, відповідає загальноприйнятим вимогам Національних стандартів оцінки та передбачає можливість виявлення критеріїв подібності

об'єктів порівняння та застосувати необхідні коригування для коректного зіставлення оцінюваного об'єкту із вибраними об'єктами порівняння. Він підкреслив, що Найближчим часом завдяки наявним в системі даним щодо ємності ринку, його глибини та активності, терміну ринкової експозиції буде реалізовано модель розрахунку ліквідаційної вартості об'єктів нерухомості.



*Учасники круглого столу «Удосконалення правового регулювання оцінки майна і майнових прав. Оцінка землі. Професійна експертиза і оціночна діяльність»  
27 квітня 2018 року*

Обговорення проблем, розглянутих на засіданні круглого столу, відображає загальну зацікавленість учасників у вирішенні проблемних питань щодо: законодавчого регулювання оціночної діяльності; тенденцій розвитку нормативно-грошової оцінки земель та незалежної оцінки земель в Україні; оцінки вартості

акцій підприємств на сучасному етапі розвитку судових експертиз; визначення матеріального збитку, завданого власнику майна; загальнооціночних методів витратного підходу при визначенні орієнтовної вартості будівництва складних об'єктів тощо.

