

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

Антипенко Б.В.

студент;

Грибачова І.П.

*кандидат юридичних наук, доцент,
Навчально-науковий інститут права
Сумського державного університету*

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ

Оцінка нерухомого майна займає важливе місце як у цивільних правовідносинах. Проте слід сказати, про наявність певних прогалин правового регулювання, саме визначення цих прогалин є основним питанням нашого дослідження.

Важливу роль, для провадження діяльності пов'язаної з оцінкою нерухомого майна, є прийняття є Національних стандартів оцінки, які мають особливе значення щодо подальшого розвитку правовідносин власності в Україні. Проте існують проблеми пов'язані з застосування положень даних стандартів на практиці. Так, зокрема, існують протиріччя при викладі понять в цьому документі. Так, у змісті Національних стандартів № 1 і № 2 потребують уточнення такі поняття, як «база оцінки», «рухоме майно», «прибудовані приміщення», «об'єкти незавершеного будівництва» і цілий ряд інших. У вказаних документах відсутнє визначення таких важливих понять, як «майнові права», «подібний об'єкт» та «ідентичний об'єкт». Вирішення цих і інших проблемних питань нормативного регулювання оцінки нерухомого майна сприятиме вдосконаленню законодавчого і нормативного регулювання оцінки нерухомості [1, с. 50].

Стосовно проблем, які виникають при регулюванні даного виду діяльності, є забезпечення якості оцінки. 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. Також важливим напрямом вдосконалення оціночної діяльності є розробка і видання навчальної, наукової та методичної літератури на державній мові для кваліфікованої підготовки фахівців. 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 [2].

Важливим є питання контролю за діяльністю оцінювачів. 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 оцінної діяльності і кваліфікаційного свідоцтва, а також здійснення рецензування звітів про оцінку в процесі виконання своїх функцій чи на запити будь-яких осіб, які використовують оцінку для ухвалення майнових рішень. Необхідне посилення відповідальності оцінювачів і суб'єктів оцінної діяльності за неякісне проведення ними оцінки об'єктів оцінки [1, с. 64].

Важливим напрямком вдосконалення діяльності оцінювача є створення єдиної Наглядової ради з питань оцінної діяльності, напрямом діяльності якої буде координація органів державної влади, що здійснюють повноваження щодо державного регулювання оцінної діяльності, яка здійснюватиметься Кабінетом Міністрів України, впровадження обов'язкового державного контролю і контролю з боку саморегулюючих організацій за достовірністю оцінки, яка проводиться оцінювачами і суб'єктами оцінної діяльності, а також посилення відповідальності саморегулюючих організацій за якістю роботи своїх членів аж до позбавлення статусу саморегулюючої організації за невиконання вимог закону [2].

Стосовно впливу Євроінтеграції на оцінку нерухомого майна, то в даному напрямку 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. У напрямку підвищення конкурентоспроможності українських оцінювачів в 2004 році Українським товариством оцінювачів розпочато роботу з організації сертифікації Європейської групи оцінювачів активів. Кожен оцінювач, що здав іспит, отримує сертифікат та особисту печатку Європейської групи оцінювачів активів. 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 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 ЄС [3].

Є. Величко, вважає, що створені правові засади нового підходу до врегулювання професійної оціночної діяльності, залучення світового досвіду та вимог щодо гармонізації законодавства України із законодавством Європейського Союзу, зокрема Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» передбачається:

- запровадити єдиний механізм сертифікації суб'єктів оціночної діяльності та набуття професійної кваліфікації оцінювачів, що унеможливить здійснення некваліфікованої оцінки, забезпечить дотримання міжнародних стандартів оцінки та повне виконання методичних засад її здійснення;

- об'єднати повноваження державного регулювання оціночної діяльності, що виконуються Фондом держмайна та Держкомземом з питань оцінки нерухомості, що дасть змогу ліквідувати міжвідомчі неузгодженості та запровадити єдині методичні підходи та стандарти у питаннях визначення вартості нерухомості на всіх ринках;

- запровадити обов'язковість державного контролю та контролю з боку саморегульованих організацій за достовірністю оцінки, що проводиться оцінювачами та суб'єктами оціночної діяльності, посиливши відповідальність саморегульованих організацій за якість роботи своїх членів аж до позбавлення статусу саморегульованої організації за невиконання вимог закону;

- передбачити в Законі про оцінку, що професійний оцінювач, який буде здійснювати практичну оціночну діяльність, зобов'язаний бути членом однієї із саморегульованих організацій оцінювачів. Ринок професійної оцінки регулюється державою, яка захищає права споживачів та гарантує належну якість оціночних послуг;

- посилити контроль за діяльністю саморегульованих організацій шляхом визначення періодичності планових перевірок, проведення регулятором комплексних перевірок саморегульованих організацій;

- розробити спільно механізм позбавлення прав саморегульованих організацій, суперечки з цього питання вирішувати в судовому порядку;

- удосконалити систему контролю за якістю звітів про оцінку та актів оцінки шляхом запровадження їх державної експертизи у разі, якщо приймається майнове рішення органами державної влади;

- запровадити повною мірою міжнародний досвід професійної підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів з обов'язковим залученням саморегульованих організацій оцінювачів, навчальних організацій за безпосереднім спрямуванням та контролем з боку Наглядової ради з питань оціночної діяльності [4].

Отже, можна підвести підсумок, що до основних проблем пов'язаних з оцінкою нерухомого майна можна віднести такі проблеми як: прогалини в законодавстві, щодо тлумачення певних термінів, які мають важливе значення для оціночної діяльності, потребує вдосконалення правовий статус оцінювача, зокрема питання пов'язані з професійними якостями оцінювача, та контроль за діяльністю оцінювача. Стосовно перспективи удосконалення проблем

оцінки нерухомого майна в Україні, то важливе значення має вдосконалення українського законодавства оцінки нерухомого майна його гармонізація з Європейськими стандартами оцінки, тобто важливе значення має використання закордонного досвіду правового регулювання оцінки нерухомого майна.

Список використаних джерел:

1. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г., Поліщук. – К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2004. – 217 с.
2. Проблеми вдосконалення методики та організації проведення оцінки майна Єфремова Л.В., Єфремов С.Л. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.business-inform.net/pdf/2013/1_0/249_251.pdf
3. Якубовський В.В. Нове видання європейських стандартів оцінки EVS-2016 їх взаємозв'язок з законодавчо-регулюючої базою Європейського Сообщества. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.afo.com.ua/uk/news/2/1145>
4. Величко Є. Особливості оцінки ринкової вартості майна підприємства для цілей страхування. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [file:/// C:/ Users/ Notebook/ Downloads/ecan_2013_12 \(2\) __40%20 \(1\).pdf](file:///C:/Users/Notebook/Downloads/ecan_2013_12(2)_40%20(1).pdf)

Вівдич А.Ю.

студентка,

Київський університет права

Національної академії наук України

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРУ ДАРУВАННЯ В УКРАЇНІ

Ст. 209 Цивільного кодексу України (Далі – ЦК) визначає, що правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін [1]. З даного твердження випливає, що спочатку увага звертається на вид договору дарування (ст. 717 ЦК), потім, якщо договір не підпадає під вимогу обов'язкової нотаріальної форми, застосовується принцип свободи договору. Вибір способу укладення договору сторонами є складовим принципу свободи договору. Укладаючи договір дарування у письмовій формі і нотаріально посвідчуючи його, сторони додатково забезпечують свої права та законні інтереси від можливих майбутніх суперечок.

Основою для дослідження даної теми стали наукові праці таких науковців, як М. Долинська, А.М. Ісаєв, С.Я. Фурса, О.В. Коротюк, М.М. Дякович, О.Я. Кузьмич, В.В. Новікова, Ж.Л. Чорна, С.Я. Вавженчук, О.І. Митрофанова, Т.В. Боднар, О.В. Дзера, Н.С. Кузнецова, Є.М. Ключова, В.І. Марченко, І. Спасибо-Фатєєва, М. Рябенко, О.В. Селецький, А. Срух, Ж.Л. Чорна тощо.

Метою даної роботи є теоретична систематизація та аналіз законодавства про нотаріат у вирізі посвідчення нотаріусом договору дарування, винайдення