## Тема 2. Організаційно-управлінські та правові аспекти оціночної діяльності

1. Професійна оціночна діяльність, суб’єкти та об’єкти.
2. Міжнародні стандарти оцінки.
3. Державне регулювання оціночної діяльності.
4. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки.
5. Право власності та інші речові права.
6. Оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою чинними нормативно- правовими актами. Об’єктами оцінки є:

* об’єкти в матеріальній формі: рухоме і нерухоме майно;
* об’єкти у нематеріальній формі: фінансові інтереси та інші майнові правами (це будь-які права, пов’язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності, а також інші специфічні права та права вимоги).

Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання. Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна. У випадках самостійного проведення оцінки майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування складається акт оцінки майна. Датою оцінки є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна.

Суб’єктами оціночної діяльності є:

* суб’єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб’єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно- правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб’єкта оціночної діяльності відповідно до чинного законодавства;
* органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

1. Оцінка власності своїми коріннями сягає в класичну і сучасну економіку. До 40-х років у багатьох країнах світу були розроблені в основному подібні між собою принципи і методи оцінки. Проте лише в другій половині ХХ століття почав розвиватися підхід до поняття оцінки як професії. Протягом 60-70-их років ХХ століття деякі національні організації оцінників розробили і опублікували Стандарти професійної практичної діяльності. Проте до 80-х років даний процес розвивався у кожній країні окремо, не виходячи на міжнародний рівень. В кінці 70-х років ХХ ст., у зв’язку з розширенням діяльності міжнародних фінансових інститутів та інтеграції національних ринків нерухомості, з’явилася потреба в розробці міжнародних стандартів оцінки, задля уникнення помилок і непорозумінь на ринку нерухомості та бізнесу. В 1981 році був створений Міжнародний Комітет Стандартів оцінки майна (МКСОМ). Головними завданнями комітету є формулювання і публікація Стандартів практичних рекомендацій з процедури оцінки майна для використання їх в фінансовій звітності, діяльність щодо розповсюдження даних

матеріалів у світі, сприяння використанню і дотриманню їх національними організаціями з оцінки майна.

У 2007 р. Міжнародний комітет з стандартів оцінки опублікував сьоме видання Міжнародних стандартів оцінки (МСО). Стандарти включають: загальну інформацію про МКСО та характеристику МСО, основні положення щодо оцінки майна, сферу застосування та правила оцінки. Дані стандарти також містять Кодекс професійної етики оцінника та глосарій. Правила охоплюють вказівки щодо конкретних проблем оцінки та застосування стандартів у більш конкретних ситуаціях, зокрема, оцінка машин і обладнання, оцінка нематеріальних активів тощо. Кожне з даних правил присвячене питанням, пов’язаним із застосуванням стандартів, які виникають в практиці оцінки або визначаються тими, хто користується послугами з оцінки. Правила містять такі шість розділів: вступ; область застосування; визначення; взаємозв’язок зі стандартами бухгалтерського обліку; правило; дата набуття чинності.

Основна сфера застосування даних стандартів – це забезпечення діяльності професійних оцінювачів.

1. **Державне регулювання оціночної діяльності** – це система заходів і дій, спрямованих на підвищення якості послуг оцінників відповідно до стандартів і норм професійної етики оцінника, органами державної влади та місцезабезпеченні суспільних інтересів у питаннях оцінки майна, створення конкурентного середовища серед суб’єктів оціночної діяльності - суб’єктів самоврядування згідно законодавства.

Основними напрямами державного регулювання оціночної діяльності є:

* контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення оцінки майна;
* забезпечення норм і рівня професійної підготовки оцінювачів та контроль за їх додержанням;
* контроль за виконанням оцінювачами та суб’єктами оціночної діяльності умов здійснення оціночної діяльності;
* організаційне забезпечення роботи Екзаменаційної комісії;
* видача кваліфікаційних свідоцтв та сертифікатів;
* визнання статусу саморегулюючих організацій оцінювачів та контроль за додержанням ними правил громадського регулювання оцінки майна, визначених цим Законом, забезпечення їх широкого залучення до регулювання оціночної діяльності;
* контроль за додержанням законодавства суб’єктами оціночної

діяльності та іншими суб’єктами під час проведення оцінки майна;

* сприяння встановленню єдиних норм та правил оцінки майна в Україні, що базуються на міжнародних нормах і правилах;
* ведення Державного реєстру оцінювачів та Державного реєстру суб’єктів оціночної діяльності;
* інші напрями діяльності для реалізації функцій державного регулювання оціночної діяльності.

*Органом державної влади*, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є ***Фонд державного майна України (ФДМУ),*** створений в 1992 році. ФДМУ забезпечує широке інформування суспільства з питань оціночної діяльності, стану та особливостей ціноутворення на майно та майнові права в Україні.

Основними формами державного регулювання оціночної діяльності є:

* розробка і прийняття стандартів професійної діяльності

(Національний стандарт № 1, 2, 3, 4);

* ліцензування, сертифікація атестація.

Основні форми саморегулювання оціночної діяльності є:

* стандарти;
* кодекс етики;
* членство в професійних організаціях;
* виконання вимог статуту;
* система професійних знань (професійна підготовка оцінників).

Регулювання оціночної діяльності включає комплекс дій та процедур, спрямованих на підвищення якості послуг оцінників і відповідність їх певним критеріям, які встановлюються професійною спілкою оцінників чи державними органами, чи спільно.

1. Головним законодавчим актом, який регулює сьогодні процес оцінки майна та майнових прав у нашій державі, є Закон України

«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», прийнятий у 2001 році. Даний закон регламентує основні положення оціночної діяльності в Україні. Відповідно до закону *проведення оцінки майна є обов’язковим у випадках:*

* створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна, або майна, що є у комунальній власності;
* реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна;
* виділення або визначення частки майна у суспільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);
* визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств із державною (комунальною) часткою, а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства;
* приватизації та іншого відчуження;
* оренди, обміну, страхування державного майна та майна комунальної власності, а також повернення даного майна на підставі рішення суду;
* переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
* оподаткування майна;
* передачі майна під заставу;
* визначення збитків або розміру відшкодування, у випадках, встановлених законом.

Однак власник має право на проведення добровільної оцінки при обґрунтуванні та відстоюванні своїх позицій у взаєминах з іншими економічними суб’єктами.

Методичне регулювання оцінки здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки, якими є:

а) положення (національні стандарти) з оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України;

б) методики та інші нормативно-правові акти, які розробляються з урахуванням положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України. Зокрема, Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р.,

«Методика оцінки об’єктів оренди» від 10.08.1995 р., «Методика товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів», інші нормативно-правові акти.

Положення (Національні стандарти № 1, № 2, № 3, № 4) з оцінки майна, по-перше, *містять:* визначення понять, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування; по друге, *визначають* випадки застосування та випадки обмеження застосування оцінювачами методичних підходів до розрахунку різних видів вартості майна.

1. Право власності регулює Конституція України, Цивільний кодекс, Кодекс про надра, Водний, Лісовий, Земельний кодекси, Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про оцінку майна, майнових

прав і професійну оціночну діяльність» та інші.

Право – це соціальний регулятор, який володіє об’єктивним змістом і не залежить від волі та інтересів окремих громадян або груп людей. Серед системи прав виділяється **право власності** – одне з найважливіших прав, згідно з яким в Україні власник володіє, користується та розпоряджається належним йому майном на свій розсуд. Право власності виникає внаслідок створення майна, одержання користі та доходів від даної нерухомості, використання майна, придбання нерухомості чи бізнесу за угодами та на інших підставах не заборонених законом. Конституція України встановила основні засади права власності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право власності є непорушним. Держава забезпечує захист усіх прав власності та господарювання. Усі суб’єкти права власності рівні перед законом.

Право власності та обмежені речові права є речовими правами. **Речове право** – встановлене в межах закону безпосереднє панування особи над річчю, внаслідок чого виникає обов’язок усіх і кожного не порушувати дане право. Відповідно до п. 1 ст. 395 ЦКУ речовими правами на чуже майно є: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Законодавством можуть бути встановлені й інші речові права на чуже майно. *Право заставне* – право, за яким кредитор, у разі невиконання боржником забезпеченого заставою зобов’язання, має переваги на задоволення претензій щодо вартості заставленого майна, в тому числі нерухомого. *Право оренди* – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, нерухомістю, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. *Право постійного користування* – право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.