

УДК 347.2/.3

Проблемы правового регулирования оценочной деятельности в Украине

Нещадым Алла Григорьевна

Президент Полицейской финансово-правовой академии,
07401, Украина, Бровары, ул Винниченка, 4;
e-mail: police_academia@ukr.net

Аннотация

Исследуются проблемы нормативного регулирования оценки и оценочной деятельности в Украине. Предлагаются пути дальнейшего совершенствования правового регулирования оценочной деятельности, улучшения взаимодействия государственных органов, занимающихся вопросами оценочной деятельности.

Ключевые слова

Оценка имущества и имущественных прав, профессиональная оценочная деятельность, нормативно-правовое регулирование, государственный контроль, стандарты оценки.

Введение

Оценка имущества и имущественных прав является важной предпосылкой функционирования и развития цивилизованных рыночных отношений. Практика оценочной деятельности в Украине показывает, что с развитием рыночной системы страны постепенно начала расти потребность в профессиональной оценке,

которая бы обеспечивала существование разных рыночных сегментов. Во всем мире процедура оценки предшествует принятию решений, связанных с имуществом, поэтому без надлежащей системы оценки имущества, имущественных прав и бизнеса предприятий выполнение функций современного менеджмента в рыночных условиях хозяйствования практически невозможно.

Законодательство Украины об оценочной деятельности

Принятие в 2001 году Закона Украины «Об оценке имущества и имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» способствовало ее широкому внедрению в практическую деятельность государственных органов и предпринимательских структур. В то же время в Украине до сих пор не сформировалась целостная регулируемая система оценочной деятельности.

Вопросы развития оценочной деятельности рассматривались в научных трудах работы Т. Коупленда¹, Р. А. Мухамедзянова², вопросы государственного регулирования оценочной деятельности нашли отражение в работе А. В. Науменко³, правового регулирования экспертно-аналитической оценочной деятельности в Украине —

в работе М. М. Резника⁴. В работах К. П. Пейчева⁵, В. В. Носика⁶ сферой рассмотрения было исследование правовых аспектов имущественной оценки в сфере земельных отношений.

Анализ современного состояния оценочной деятельности в Украине показывает, что целый ряд аспектов в сфере оценки и оценочной деятельности остаются по-прежнему недостаточно урегулированными. Эти проблемы затрагивают, с одной стороны, отдельные аспекты нормативного регулирования оценочной деятельности, с другой, аспекты проведения оценки.

Целью данной статьи является выявление проблем нормативного регулирования оценки и оценочной деятельности в Украине для разработки направлений дальнейшего совершенствования

1 Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление / Пер. с англ. — М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 1999. — 576 с.

2 Мухамедзянов Р. А. Место оценочной деятельности в структуре анализа инвестиционной привлекательности предприятия // Международная экономика. — Сентябрь 2005. — С. 31–37.

3 Науменко А. В. Особливості державного регулювання оціночної діяльності // Україні Часопис Київського університету права. — 2009. — №3. — С. 141–145.

4 Резник М. М. Актуальні проблеми державного і суспільного регулювання експертно-оціночної діяльності в Україні // Вісник Запорізького національного університету. Збірник наукових праць. [Електронний ресурс] Режим доступа /2010_4/107-110.pdf /2010_4/107-110.pdf

5 Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: Автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.06. — Х. — 2004. — 20 с.

6 Носік В. В., Коваленко Т. О. Щодо правової природи земельної частки (паю) // Право України. — 2000. — № 3. — С. 48–53.

административно-правового регулирования оценочной деятельности.

В настоящее время оценка имущества в Украине регулируются двумя основными законодательными актами — Законом Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» от 12 июля 2001г.⁷ (далее — Закон об оценке имущества) и Законом Украины «Об оценке земли» от 11 декабря 2003г.⁸ (далее — Закон об оценке земли). В соответствии со ст. 3 Закона Украины «Об оценке имущества» под оценкой имущества понимается процесс определения стоимости имущества на дату оценки по процедуре, установленной нормативно-правовыми актами по оценке имущества, являющийся результатом практической деятельности субъекта оценочной деятельности.

Принятие этих нормативных актов позволило заложить принципы развития профессиональной оценочной деятельности как общественно значи-

мого звена инфраструктуры рыночной экономики Украины. Несмотря на большой позитивный толчок, который был дан профессиональной оценочной деятельности действующим законодательством, накоплен пакет проблемных вопросов, которые, очевидно, нуждаются в совершенствовании механизмов регулирования института оценки и профессиональной оценочной деятельности.

С точки зрения экономического развития Украины современное состояние профессии оценщика и методология оценки, применяемая оценщиками, требует совершенствования. Почти десятилетний опыт оценочной деятельности в соответствии с Законом об оценке имущества показал, что действующий закон не решает в достаточной мере пакет нормативных вопросов и вопросов, регулирующих как профессию оценщика, так и методологию оценки. Закон нуждается в освещении новых взглядов на стандарты образования, ответственность оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков.

Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности включает также национальные стандарты оценки имущества, утверждаемые Кабинетом Министров Украины.

Следует отметить, что, помимо национального законодательства,

7 Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» от 12 июля 2001г. (последняя редакция 27.07.2010) // Ведомости Верховной Рады Украины. — 2001. — N 47. — Ст. 251.

8 Закон Украины «Об оценке земли» от 11 декабря 2003 г. // Офіційний вісник України від. — 2004. — № 1. — С. 7. — Ст. 1.

оценочная деятельность регулируется международно-правовыми нормами. Глобальные стандарты оценки разрабатываются Международным комитетом по стандартам оценки (IVSC), объединяющим профессиональные организации оценщиков более чем 50 стран⁹.

В соответствии с Законом об оценке имущества субъектами оценочной деятельности по независимой оценке имущества являются хозяйствующие субъекты (физические лица — предприниматели, или юридические лица независимо от организационно-правовой формы и формы собственности), осуществляющие хозяйственную деятельность, в которых работает хотя бы один оценщик, получивший сертификат субъекта оценочной деятельности.

Государственное регулирование оценочной деятельности заключается в обеспечении формирования и развитии инфраструктуры оценки имущества в Украине, объективности и законности ее проведения. В частности, оно направлено на обеспечение соответствия оценки нормативно-правовым актам, на внедрение в практику оценки международных норм и правил, на обеспечение общественных интересов в вопросах оценки

имущества, на создание конкурентной среды среди субъектов оценочной деятельности и учебных заведений, осуществляющих профессиональную подготовку оценщиков, на проведение оценки имущества органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с законодательством.

Оценщиком в Украине может стать любое лицо независимо от гражданства (в том числе лицо без гражданства), имеющее законченное высшее образование, получившее базовую профессиональную подготовку по соответствующим направлениям и специализации по оценке имущества, прошедшее стажировку в течение одного года в составе субъекта оценочной деятельности с целью получения практических навыков и успешно сдавшее квалификационный экзамен. Оценщиком не может стать лицо, имеющее непогашенную в установленном порядке судимость за корыстные преступления.

Органом, осуществляющим государственный контроль за выполнением оценщиками требований законодательства по оценке имущества, является Государственный реестр оценщиков, который ведет Фонд государственного имущества Украины. Закон об оценке имущества предусмотрел правило об обязательности регистрации оценщика

9 Микерин Г. И. Международные стандарты оценки / М. И. Недужий, Н. В. Павлов, Н. Н. Яшина: Кн. 2. — М. — Типография «НОВОСТИ». — 2000. — 360 с.

в указанном реестре. В подтверждение факта регистрации оценщику выдается свидетельство о регистрации, являющееся неотъемлемой частью квалификационного свидетельства оценщика. Таким образом, в случае приостановления или аннулирования квалификационного свидетельства оценщика сведения об этом будут обязательно отражены в Государственном реестре оценщиков.

Оценщики и субъекты оценочной деятельности получают право на проведение оценки имущества только в пределах соответствующих специализаций и не могут проводить оценку объектов, которые не указаны в их квалификационных свидетельствах и сертификатах субъектов оценочной деятельности. Нарушение этого требования приводит к автоматическому признанию оценки непрофессиональной.

Например, проводить оценку права аренды или права пользования недвижимым имуществом, имущественных прав на недвижимость, строительство которой не завершено (права требования) могут только оценщики и субъекты оценочной деятельности, которые признаны такими по специализации 2.1. В настоящий момент в Украине насчитывается свыше 6800 оценщиков, 73% из них квалифицированы как оценщики недвижимого имущества.

Со вступлением в силу Закона Украины об оценке имущества независимая оценка была обязательной для случаев залога любого имущества. С принятием Закона Украины «Об ипотеке»¹⁰ правовые требования относительно обязательного проведения независимой оценки недвижимого имущества для целей его залога распространялись исключительно на государственное и коммунальное имущество. Отдельно следует учесть, что проведение независимой оценки является обязательным в случае определения убытков или размера возмещения в случаях, установленных законодательством, во время разрешения споров, по решению суда.

Кроме того, Закон Украины «Об оценке земли»¹¹ предусматривает обязательное проведение экспертной денежной оценки земельных участков для целей их залога. Как уже отмечалось, при ипотечном кредитовании и в случае продажи предмета ипотеки проведение оценки может и не происходить, а его стоимость (цена продажи) может устанавливаться по согласию сторон (ипотекодателя и ипотекодержателя).

10 Закон Украины «Об ипотеке» от 5 июня 2006 г. // Ведомости Верховной Рады Украины. — 2003. — N 38. — Ст. 313.

11 Закон Украины «Об оценке земли» от 11.12.2003 // Ведомости Верховной Рады Украины. — 2004. — N 15. — Ст. 229.

Законодательством об ипотеке предусмотрено обязательная передача в ипотеку объектов жилищной недвижимости, размещенных в пределах соответствующего земельного участка (коттеджи, дачные домики, элитная загородная жилищная недвижимость и тому подобное) вместе с земельными участками (правами на них), на которых они расположены. Особенностью правового регулирования оценки этой жилищной недвижимости является наличие единых правовых норм и достаточно специфическая практика их применения.

Вопрос о прозрачности рынка земельных участков и других объектов недвижимости приобретает новое значение в условиях процессов глобализации.

Потребность в международной сравнимости отчетов об оценке постоянно возрастает не только в связи с развитием международных инвестиционных фондов, но и в силу роста мобильности всех частных капиталов. Одним из проявлений этих процессов является стремление разработать и принять единые стандарты оценочной деятельности. Однако имеющиеся результаты такой активности большинством экспертов оцениваются скептически. В основе этого лежат объективные трудности,

связанные с особенностями самого рынка недвижимости. Неразрывная связь с землей формирует локальность данного рынка, не позволяя непосредственно сравнивать его различные территориальные и отраслевые сегменты. Однако не меньшую сложность представляет отказ от сложившихся в каждой стране уникальных требований к проведению и самой практики оценочной деятельности. Данный фактор нельзя не учитывать, особенно на фоне сохраняющихся культурно-исторических традиций оценочной деятельности.

В частности, в соответствии с законодательством Украины оценку может проводить оценщик, получивший квалификационное свидетельство (квалификационный документ), выданный Фондом государственного имущества Украины и субъект оценочной деятельности, получивший сертификат субъекта оценочной деятельности в Фонде государственного имущества Украины.

В то же время в соответствии с законодательством по оценке земельных участков оценка может производиться оценщиком по экспертной денежной оценки земельных участков, получившим квалификационное свидетельство в соответствии с требованиями Закона об оценке земли и Закона об оценке имущества, субъектом землеоценочной

деятельности, получившим лицензию на выполнение землеоценочных работ.

На практике оценщики, получившие квалификационное свидетельство в соответствии с Законом об оценке имущества, могут реализовать свое право на проведение экспертной денежной оценки земельных участков после прохождения специализированного курса повышения квалификации из оценки земельных участков и сдачи дополнительного квалификационного экзамена.

Порядок лицензирования землеоценочных работ был принят еще в начале 2001 года, то есть до вступления в силу законов об оценке имущества и об оценке земли. В результате отсутствует отдельная лицензия на проведение землеоценочных работ, но имеется лицензия на проведение землеоценочных и землеустроительных работ. Порядок лицензирования содержит существенные разногласия, которые не позволяют оценщикам в полной мере реализовать право на осуществление профессиональной деятельности в сфере оценки земли.

Легитимность лиц, осуществляющих оценку, подтверждается следующими документами: квалификационным свидетельством (квалификационный документ) оценщика; свидетельством о регистрации в Государственном реестре оценщиков; сертификатом субъекта оценочной деятельности; квалификационным свидетельством оценщика по экспертной денежной оценке земельных участков; лицензией на выполнение землеоценочных работ.

Проведение оценки является обязательным только для имущества и имущественных прав, находящихся в государственной и коммунальной собственности, для земельных участков всех форм собственности, для жилищной недвижимости, передающейся в ипотеку вместе с земельным участком или отдельными вещественными правами на нее (пользование, распоряжение и т. п.).

Оценщики и субъекты оценочной (землеоценочной) деятельности руководствуются единой нормативно-методической базой во время оценки. Национальные стандарты оценки имущества, распространяющиеся на оценку земельных участков разного назначения, является базовыми методическими актами высшего уровня.

Рыночная стоимость определяется с учетом влияния фактора места расположения, предусматривающего обязательную оценку земельного участка (прав, связанных с земельным участком). Определяется рыночная стоимость только земельного участка. Другое не-

движимое имущество, расположенное на земельном участке (земельные улучшения), в том числе благоустройство и коммуникации, которое влияет на ее рыночную стоимость, не учитывается.

Таким образом, для жилищной недвижимости, которая передается в ипотеку вместе с земельным участком, появляется вопрос избежания «двойного» учета одних и тех же факторов, формирующих рыночную стоимость при окончательном согласовании стоимости целостного объекта.

Качество оценки

Одной из наиболее актуальных проблем оценочной деятельности является проблема обеспечения качества оценки. В настоящее время механизм контроля качества оценки включает, кроме государственных регуляторных механизмов, механизмы саморегулирования.

К государственным регуляторным механизмам можно отнести нормотворческую и экспертную деятельность, связанную с формированием методических принципов оценки, предоставлением официальных разъяснений о практике их применения, выдачи и аннулирования сертификатов субъектов оценочной деятельности (лицензий на

землеоценочную деятельность) и квалификационных свидетельств, а также осуществление рецензирования отчетов об оценке в процессе выполнения своих функций или на запросы (жалобы) любых лиц, использующих оценку для принятия имущественных решений.

К саморегулирующим механизмам можно отнести осуществление контроля качества работы оценщиков через экспертные саморегулируемые организации, осуществляющие рецензирование отчетов об оценке имущества; внутреннюю сертификацию оценщиков, являющихся членами этих организаций; участие в нормотворческой деятельности и профессиональной подготовке, а также защиту оценщиков в вопросах досудебного и судебного решения споров, связанных с оценкой имущества.

В то же время в законодательстве нет требования об обязательном членстве оценщика в профессиональной саморегулируемой организации, объединяющей оценщиков. В настоящее время только около 45% оценщиков Украины является членами таких организаций. Соответственно деятельность остальных оценщиков, в основном, не регулируется ни одной из организаций. Следовательно, Фонд государственного имущества Украины должен регулировать деятельность оценщиков, которые

не являются членами саморегулируемой организации оценщиков с помощью общих положений законодательства.

Кроме того, деятельность оценщиков, занимающихся оценкой земли, при определенных обстоятельствах регулируется двумя разными государственными органами власти. Этот подход во многих случаях создает для оценщиков разные нормативы и методологические стандарты, усложняет процесс правоприменения и делает нормативную базу для оценщиков сложной и несогласованной.

Таким образом, на сегодняшний день на первый план вышел вопрос разработки законопроекта, который мог бы комплексно решить существующие проблемы в сфере оценки имущества, земли и других объектов оценки, заложить принципиально новые подходы к регулированию оценочной деятельности в Украине, интегрировать мировой опыт регулирования оценочной деятельности в украинское законодательство.

С целью установления единых принципов контроля за качеством оценки имущества в соответствии с Законом об оценке созданы и действуют два коллегиальных центральных органа принятия наиболее существенных решений в сфере оценки — Наблюдательный совет по вопросам оценочной деятельности (по экспертной денежной оценки

земельных участков недвижимого имущества) и Экзаменационные комиссии (отдельно относительно недвижимого имущества и земельных участков).

К полномочиям Наблюдательного совета по вопросам оценочной деятельности в вопросах контроля за качеством оценки имущества относится рассмотрение жалоб на практическую работу субъектов оценочной деятельности и принятия решений относительно лишения сертификатов субъектов оценочной деятельности за грубые нарушения нормативно методических требований оценки имущества.

К полномочиям Экзаменационной комиссии в вопросах контроля качества оценки имущества относится лишение квалификационных свидетельств оценщиков или применения относительно оценщика, допустившего нарушения, других форм влияния, в частности, в части досрочного повышения квалификации.

С целью совершенствования нормативного регулирования оценочной деятельности был подготовлен законопроект, содержащий целый ряд новел в сфере оценочной деятельности. Например, в проекте Закона предусматривалось расширение спектра обязательных оценок, в том числе по операциям, связанным с имуществом, не предусмо-

тренных действующим законодательством, таким как:

- взносы в уставные фонды любого хозяйственного общества любой формы собственности;
- отчуждение (в любой форме) недвижимости для юридических лиц;
- залог недвижимости и прав на него для юридических лиц и т. д.;
- оценки для целей налогообложения.

Проектом предусматривалось, что любая оценка может осуществляться только субъектами оценочной деятельности на независимой основе, по результатам чего составляется отчет об оценке. Это, по сути, означало, что для целей налогообложения, к примеру, на любой объект недвижимости будет необходима независимая оценка, выполняемая по индивидуальному обращению хозяйствующего субъекта к субъекту оценочной деятельности. В то же время общепринятая мировая практика в сфере оценки имущества свидетельствует о том, что оценка для целей налогообложения — это нормативная оценка, а расчет, которой производится в соответствии с утвержденным алгоритмом и набором исходных данных, осуществляется специально уполномоченными государством лицами.

Практика большинства стран свидетельствует, что обязательная оценка

предусматривается по большей части в случаях, когда в сделку вовлечено имущество, принадлежащее государству, либо государство является стороной сделки, поэтому переход от независимой к обязательной оценке может создать проблемы как для экономики государства в целом, так и для профессии оценщика в частности.

Важнейшим элементом правового регулирования оценочной деятельности являются Национальные стандарты оценки, имеющие особое значение с точки зрения последующего развития отношений собственности в Украине. Принятие Национальных стандартов оценки означает переход к качественно новому этапу оценочной деятельности — развитию на основе реформирования и совершенствования оценки. Положения Национальных стандартов оценки стали реальным свидетельством развития законодательного регулирования оценочной деятельности в направлении гармонизации с международными стандартами оценочной практики. Наряду с этим следует указать на существование противоречий при изложении понятий в Национальных стандартах. Так, в содержании Национальных стандартов № 1 и № 2 требуют уточнения такие понятия, как «база оценки», «движимое имущество», «пристроенные

помещения», «объекты незавершенного строительства» и целый ряд других. В указанных документах отсутствует определение таких важных понятий, как «имущественные права», «подобный объект» и «идентичный объект». Решение этих и других проблемных вопросов нормативного регулирования оценки недвижимого имущества будет способствовать совершенствованию законодательного и нормативного регулирования оценки недвижимости и профессиональной оценочной деятельности, их гармонизации с европейскими и международными стандартами, а также адаптации стандартов к требованиям рынка и национальным особенностям.

Исследование применения независимой оценки для целей бухгалтерского учета позволяет обнаружить противоречивые моменты законодательного регулирования хозяйственных условий, в соответствии с которыми обязательным является привлечение независимого оценщика для проведения оценки объектов для целей бухгалтерского учета.

В частности, требует дальнейшего обоснования необходимость организационно-методического совершенствования отражения стоимости объектов, определенной субъектом независимой оценки; разработка проце-

дуры выбора субъекта оценочной деятельности для проведения независимой оценки с целью уменьшения рисков необъективной оценки.

Наличие устоявшейся законодательной базы по правовому статусу отдельных видов имущества, четкого и единого трактования основных терминов оценки и оценочной деятельности, определение и учет особенностей реализации имущественных прав в определенных сферах хозяйствования, создание современной нормативно-правовой базы регулирования инвестиционных отношений позволит четко и однозначно проводить оценку стоимости имущества.

Таким образом, на сегодняшний день в Украине существует достаточно развитая законодательная база оценочной деятельности. Существующая законодательная база не является совершенной, она требует доработки, но в этом направлении имеются существенные сдвиги. В 2007 г. вступили в силу еще 2 стандарта: Стандарт № 3 «Оценка целостных имущественных комплексов» и Стандарт № 4 «Оценка объектов прав интеллектуальной собственности».

Совершенствование сферы оценочной деятельности предполагает детализацию механизма государственного и общественного регулирования и

контроля оценочной деятельности, унификацию законодательства в сфере оценочной деятельности и приведения его в соответствие с современными рыночными требованиями, а также внедрение международного опыта правового регулирования профессиональной оценочной деятельности, заключающейся в максимальном приближении действующего Закона об оценке и других, связанных с ним законов, к признанной на международном уровне практике организации и контроля за оценочной деятельностью, методических стандартов ее проведения, которое оградит потребителей результатов оценки от злоупотреблений во время ее проведения.

Большое значение имеет усиление ответственности оценщиков и субъектов оценочной деятельности за качество проведенной ими оценки объектов оценки, что, в свою очередь, предполагает совершенствование системы государственного регулирования и саморегулирования профессиональной оценочной деятельности путем избежания случаев бесконтрольности и безответственности при осуществлении оценки оценщиками и субъектами оценочной деятельности, улучшение координации работы органов государственного регулирования оценочной деятельности (Фонда государственно-

го имущества и Государственного комитета по земельным ресурсам) в вопросах оценки недвижимости с целью обеспечения ее оценки в совокупности, как земли, так и земельных улучшений (зданий, сооружений, коммуникаций и тому подобное), расположенных на ней, что будет способствовать объективной оценке и будет иметь большой общественно-экономический эффект.

Заключение

Современный подход к урегулированию профессиональной оценочной деятельности с учетом мирового опыта и требований по гармонизации законодательства Украины с законодательством Европейского Союза, предполагает внедрение единого механизма сертификации субъектов оценочной деятельности и приобретения профессиональной квалификации оценщиками имущества, которая сделает невозможным осуществление неквалифицированной оценки, обеспечит соблюдение международных стандартов оценки и полное выполнение методических принципов ее проведения.

Особое значение имеет создание единого Наблюдательного совета по вопросам оценочной деятельности, направлением деятельности которого

будет координация органов государственной власти, осуществляющих полномочия по государственному регулированию оценочной деятельности (Фонд госимущества и Госкомзем), которая будет осуществляться Кабинетом Министров Украины, внедрение обязательного государственного контроля и контроля со стороны саморегулируемых организаций за достоверностью оценки, проводимой оценщиками и субъектами оценочной деятельности и усиление ответственности саморегулируемых организаций за качеством работы своих членов вплоть до лишения статуса саморегулируемой организации за невыполнение требований закона. Объединение полномочий в сфере государственного регулирования оценочной деятельности по вопросам оценки недвижимости позволит ликвидировать несогласованность в межведомственных вопросах оценки и внедрить единые методические подходы и стандарты в вопросах определения стоимости недвижимости на рынке.

Для совершенствования оценочной деятельности в Украине необходимо:

– продолжать работу по совершенствованию нормативно-правовой базы оценочной деятельности в направлении специализации по

отдельным сферам деятельности с учетом специфики оценки. Создании такой базы предоставит возможность в полной мере учитывать особенности, присущие определенному типу имущества, поскольку часто это является решающим фактором, влияющим на его стоимость;

– совершенствовать практическую реализацию законодательных положений, привлекать оценщиков-практиков, которые являются специалистами по оценке объектов собственности определенных сфер хозяйствования, к разработке нормативно-правовой базы оценки имущества этих хозяйственных сфер.

Практический опыт экспертов-оценщиков предоставит возможность сделать законодательство более совершенным и адаптированным к современным условиям хозяйствования.

Библиография

1. Закон Украины «Об ипотеке» от 5 июня 2006 г. // Ведомости Верховной Рады Украины. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
2. Закон Украины «Об оценке земли» от 11 декабря 2003 г. // Офіційний вісник України. — 2004. — № 1. — С. 7. — Ст. 1.

3. Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» от 12 июля 2001г. (последняя редакция 27.07.2010) // Ведомости Верховной Рады Украины. — 2001. — N 47. — Ст. 251.
4. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление. — М.: Олимп-Бизнес, 1999. — 576 с.
5. Микерин Г. И. Международные стандарты оценки / М. И. Недужий, Н. В. Павлов, Н. Н. Яшина: Кн. 2. — М.: НОВОСТИ, 2000. — 360 с.
6. Мухамедзянов Р. А. Место оценочной деятельности в структуре анализа инвестиционной привлекательности предприятия // Международная экономика. — Сентябрь 2005. — С. 31–37.
7. Науменко А. В. Особливості державного регулювання оціночної діяльності // Україні Часопис Київського університету права. — 2009. — №3. — С. 141–145.
8. Носік В. В., Коваленко Т. О. Щодо правової природи земельної частки (паю) // Право України. — 2000. — № 3. — С. 48–53.
9. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: Автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.06. — Харків, 2004. — 20 с.
10. Резник М. М. Актуальні проблеми державного і суспільного регулювання експертно-оціночної діяльності в Україні // Вісник Запорізького національного університету. Збірник наукових праць. [Електронний ресурс] — Режим доступа: /2010_4/107-110.pdf/2010_4/107-110.pdf

Problems of legal regulation of assessment activity in Ukraine

Neshchadym Alla Grigor'evna

President of Police Financially-Legal Academy,

P.O. Box 07401, Vinnichenko st. 4, Brovary, Kiev region, Ukraine;

e-mail: police_academia@ukr.net

Abstract

The article provides an investigation of the problems of regulatory assessment and evaluation activities in Ukraine. The author suggests the ways of further improving

the regulatory assessment activities, also improving cooperation between state bodies involved in evaluation activities.

In terms of economic development of Ukraine's current state of the profession and the appraiser's evaluation methodology used by appraisers, requires much of improvement. The current law does not adequately address the package of regulatory issues and regulating the profession as an appraiser, and a methodology needs to light new perspectives on the standards of education, responsibility and self-regulating organization of appraisers.

The need for international comparability of assessment reports is constant but increases not only in connection with the development of international investment funds, but also because of the increased mobility of private capital. Important manifestation of these processes is the desire to develop and adopt uniform standards of valuation.

The author concludes that in order to improve the assessment activities in Ukraine the following should be done:

- continue to improve the regulatory framework of valuation in the direction of specialization in separate spheres of specific activity evaluation;
- improve the practical implementation of legal provisions to attract appraisers-practitioners who are experts on the assessment of property of certain areas of management, to develop legal and regulatory framework for the assessment of these economic areas of the property.

Practical experience of the expert appraisers will provide an opportunity to make the legislation more sophisticated and adapted to current economic conditions.

Keywords

Appraisal of property and property rights, professional appraisal activity, regulatory framework, state control, appraisal standards.

References

1. Kouplend, T., Koller, T., Murrin, Dzh. (1999), *The cost of companies: assessment and management* [*Stoimost' kompanii: otsenka i upravlenie*], Olimp-Biznes, Moscow, 576 p.
2. Mikerin, G. I. (2000), *International valuation standards* [*Mezhdunarodnye standarty otsenki*], Novosti, Moscow, 360 p.

3. Mukhamedzyanov, R. A. "The location of valuation in the structure of analysis of investment attractiveness of enterprises" ["Mesto otsenochnoi deyatel'nosti v strukture analiza investitsionnoi privlekatel'nosti predpriyatiya"], *Mezhdunarodnaya ekonomika*, September, 2005, pp. 31–37.
4. Naumenko, A. V. (2009), "Specifics of the state regulation of evaluation activity" ["Osoblivosti derzhavnogo reguluyvannya otsinochnoi diyal'nosti"], *Ukraini Chasopis Kiivs'kogo universitetu prava*, No. 3, pp. 141–145.
5. "The Law of Ukraine "On land assessment", dated December, 11, 2003" ["Zakon Ukrainy "Ob otsenke zemli" ot 11 dekabrya 2003 g."], *Ofitsiinii visnik Ukraini*, 2004, No. 1, p. 7, Art. 1.
6. Nosik, V. V., Kovalenko, T. O. "On the subject of legal nature of the land (share)" ["Shcho do pravovoï prirodi zemel'noi chastki (payu)"], *Pravo Ukraini*, 2000, No. 3, pp. 48–53.
7. Peichev, K. P. (2004), *Legal regulation of alienation of land: Author's thesis* [Pravove reguluyvannya vidchuzhennya zemel'nikh dilyanok: avtoreferat dissertatsii], Kharkov, 20 p.
8. Reznik, M. M. (2010), "Current problems of state and public control of the expert evaluation of activities in Ukraine" ["Aktual'ni problemi derzhavnogo i suspil'nogo reguluyvannya ekspertno-otsinochnoi diyal'nosti v Ukraini], *Social and humanitarian problems of modern youth in Ukraine: Materials of Youth Conference*, April, 23-24, 2010, Sumi, Part 2, pp. 69-71.
9. "The Law of Ukraine "On mortgage", dated June, 5, 2006" ["Zakon Ukrainy "Ob ipoteke" ot 5 iyunya 2006 g."], *Vedomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2003, No. 38, Art. 313.
10. "The Law of Ukraine "On the evaluation of property, property rights and professional valuation activities in Ukraine" dated 12 July 2001" (Last revised 07.27.2010)" ["Zakon Ukrainy "Ob otsenke imushchestva, imushchestvennykh prav i professional'noi otsenochnoi deyatel'nosti v Ukraine" ot 12 iyulya 2001g. (poslednyaya redaktsiya 27.07.2010)"], *Vedomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2001, No. 47, Art. 251.