

УДК 334

## Административно-правовой статус субъектов 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

Рассматриваются особенности административно-правового статуса субъектов оценочной деятельности в Украине. Обосновываются направления совершенствования законодательного регулирования профессии оценщика в части стандартов образования, ответственности оценщиков и их членства в саморегулируемых организациях.

### Ключевые слова

Оценочная деятельность, оценка, ответственность, правовой статус, стандарты образования.

### Введение

Деятельность субъектов оценочной деятельности играет все более заметную роль в сфере национальной экономики и в общественно-политической жизни страны. В основе правового регулирования статуса субъектов оценочной деятельности находится практически апробированная нормативно-правовая база, основой которой является Закон

Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности»<sup>1</sup> (далее Закон об оценке).

Теоретические и практические аспекты административно-правового

---

1 Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України, прийнятий постановою Верховної Ради України № 2658-III від 12 липня 2001 р. // Відомості Верховної Ради. — 2001. — № 47. — С. 251.

статуса субъекта оценочной деятельности рассматривались в работах таких отечественных и зарубежных ученых, как Д. В. Бусойок<sup>2</sup> Л. И. Воронина<sup>3</sup>, О. М. Роина<sup>4</sup>, А. М. Стельмашук, Ю. А. Стельмашук<sup>5</sup>, З. О. Котик<sup>6</sup> и др.

Стремительно растет потребность в объективной, прозрачной и отвечающей реальным рыночным условиям оценке. В связи с этим деятельность субъектов оценочной деятельности должна способствовать повышению доверия со стороны иностранных инвесторов, свободному вхождению Украины в мировое сообщество.

В то же время исследование административно-правового статуса субъекта оценочной деятельности показывает, что в юридической литературе и законодательстве не нашли достаточно-

го освещения дискуссионные вопросы, касающиеся его особенностей.

Целью исследования является анализ административно-правового статуса субъекта оценочной деятельности и определение направлений совершенствования законодательного регулирования профессии оценщика с учетом современных тенденций развития и мирового опыта регулирования оценочной деятельности.

### **Субъекты оценочной деятельности**

Субъектами оценочной деятельности в соответствии с Законом об оценке являются:

- субъекты хозяйствования: зарегистрированные в установленном законодательством порядке физические лица — субъекты предпринимательской деятельности, а также юридические лица независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, осуществляющих хозяйственную деятельность, в составе которых работает хотя бы один оценщик, и которые получили сертификат субъекта оценочной деятельности;
- органы государственной власти и органы местного самоуправления, получившие полномочия на осуществ-

2 Бусойок Д. В. Окремі питання правового забезпечення організації підготовки експертів з оцінки земельних ділянок // Журнал Київського університету права. — 2009. — № 2. — С. 210–212.

3 Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л. І. Вороніна та ін. — К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2004. — 217 с.

4 Оцінка майна та майнових прав: Нормативна база / О. М. Роїна. — К.: КНТ, 2005. — 336 с.

5 Стельмашук А. М., Стельмашук Ю. А. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: Навч. посіб. — Тернопіль: ТЕНГ, 2001. — 235 с.

6 Котик З. О. Нерухоме майно та методи його оцінки. — Львів: Каменярь, 2002. — 95 с.

вление оценочной деятельности в процессе выполнения функций по управлению и распоряжению государственным имуществом и (или) имуществом, которое находится в коммунальной собственности, и в составе которых работают оценщики.

Рассмотрим подробнее требования, предъявляемые к оценщику в соответствии с Законом об оценке<sup>7</sup>.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом. В соответствии со ст. 6 оценщиками могут быть граждане Украины, иностранцы и лица без гражданства, которые сдали квалификационный экзамен и получили квалификационное свидетельство оценщика. Оценщиком не может быть лицо, которое имеет непогашенную судимость за корыстные преступления. Права, обязанности и ответственность оценщиков устанавливаются Законом об оценке и другими нормативными актами.

К основным механизмам регулирования оценочной деятельности относятся: лицензирование оценщиков;

аттестация специалистов в области оценочной деятельности; система стандартов и положений оценочной деятельности; утверждение учебных программ по переподготовке специалистов в области оценочной деятельности; сертификация услуг; страхование гражданской ответственности оценщиков.

Не допускается проведение оценки имущества субъектами оценочной деятельности — субъектами хозяйствования в следующих случаях:

- проведение субъектом оценочной деятельности — субъектом хозяйствования по оценке имущества, которое принадлежит ему или оценщикам, которые работают в его составе, на праве собственности, или на которое указанные лица имеют имущественные права;
- проведение оценки имущества физического лица-заказчика или руководителей юридического лица, которое является заказчиком оценки, оценщиком, имеющим семейные связи с указанными лицами или субъектом оценочной деятельности — субъектом хозяйствования, руководство которого имеет указанные связи;
- проведение оценки имущества своих учредителей (собственников)<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Риполь-Сарагоси Ф. Б. Основы оценочной деятельности. — М.: Издательство ПРИОР, 2001. — 240 с.

<sup>8</sup> Краснокутська Н. С. Потенціал підприємства: формування та оцінка:

В законодательстве регулируются вопросы профессиональной подготовки оценщиков. В частности, регламентируется список учебных заведений, которые заключили соглашения о сотрудничестве по профессиональной подготовке оценщиков с Фондом государственного имущества Украины. В задачи Фонда государственного имущества Украины входит способствование созданию конкурентной среды среди учебных заведений, осуществляющих профессиональную подготовку оценщиков.

Профессиональная подготовка оценщиков состоит из учебы по программам базовой подготовки и повышения квалификации. Общие требования к содержанию учебных программ подлежат обязательному согласованию Наблюдательным советом по вопросам оценочной деятельности. Фонд государственного имущества Украины и саморегулируемые организации оценщиков совместно осуществляют контроль за качеством профессиональной подготовки оценщиков.

Оценщики обязаны не реже одного раза в два года повышать квалификацию по программе повышения квалификации. Невыполнение этого требования

является основанием для приостановления действия квалификационного свидетельства оценщика.

Квалификационное свидетельство оценщика (далее — квалификационное свидетельство) является документом, который подтверждает достаточный профессиональный уровень подготовки оценщика по программе базовой подготовки для самостоятельного проведения оценки имущества. Формы квалификационных свидетельств оценщика устанавливаются Фондом государственного имущества Украины<sup>9</sup>.

Право на получение квалификационного свидетельства приобретают физические лица, которые имеют законченное высшее образование, прошли учебу по программе базовой подготовки и стажировки в течение одного года в составе субъекта оценочной деятельности вместе с оценщиком, который имеет не меньше чем двухгодичный опыт практической деятельности в оценке имущества, получили его позитивную рекомендацию и успешно сдали квалификационный экзамен.

9 Приказ Государственного агентства земельных ресурсов Украины от 10 августа 2007 г. N 116 «Об утверждении Порядка выдачи Квалификационного свидетельства оценщика из экспертной денежной оценки земельных участков» [Электронный ресурс]. — Режим доступа // <http://rada.gov.ua>

Навчальний посібник. — К.: Центр навчальної літератури, 2005. — 352 с.

Благодаря принятию законов Украины «Об оценке имущества имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» (2001) и «Об оценке земель»<sup>10</sup> (2003), заложены принципы и развита профессиональная оценочная деятельность как звено 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 решении путем усовершенствования механизмов регуляции профессиональной оценочной деятельности, которые имеют целью обеспечить достоверность и объективность независимой оценки.

С точки зрения экономического развития Украины, современное состояние профессии оценщика и методологии оценки, которую применяют оценщики, требует совершенствования. Опыт оценочной деятельности в соответствии с законом об оценке имущества показал, что действующий закон не в достаточной мере решает пакет нормативных вопросов и вопросов, которые регулируют как

профессию оценщика, так и методологию оценки. Закон нуждается в освещении новых взглядов на стандарты образования, ответственность оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков.

В настоящее время только одна треть оценщиков, получивших квалификационное свидетельство, зарегистрированы в саморегулируемых организациях оценщиков. Соответственно деятельность двух третей оценщиков в основном не регулируются ни одной из организаций. Следовательно, Фонд государственного имущества Украины должен регулировать деятельность оценщиков, которые не являются членами саморегулируемой организации оценщиков с помощью общих положений закона, который делает процесс регулирования деятельности таких оценщиков очень сложным. Это создает недисциплинированную и неурегулированную среду, которая порождает конфликты интересов и отсутствие прозрачности.

Действующее законодательство во многих случаях создает для оценщиков разные нормативы и методологические стандарты, осложняет процесс правоприменения и делает нормативную базу для оценщиков сложной и несогласованной<sup>11</sup>.

10 Про оцінку земель: Закон України, прийнятий постановою Верховної Ради України № 1378-IV від 12 грудня 2003 року // Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 15. — С. 229.

11 Ляпина К. Уничтожение выстроенной системы оценочной деятельности негативно

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

В Государственном реестре субъектов оценочной деятельности указывается информация о субъектах оценочной деятельности, которые получили сертификаты: дата их выдачи, направления оценки имущества, которые указаны в сертификате, срок действия сертификата, местонахождение субъекта, основная информация о составе оценщиков субъекта и их квалификации, другая существенная информация об опыте и практической деятельности по оценке имущества. Государственный реестр субъектов оценочной деятельности предоставляется по требованию органов государственной власти и органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством<sup>12</sup>.

---

повлияет на экономику страны [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.uto.com.ua/pub8.shtml>

12 Реєстр оцінювачів Фонду державного майна України [Електронний ресурс]. —

Порядок предоставления справок из Государственного реестра субъектов оценочной деятельности субъектам хозяйствования и физическим лицам устанавливается Фондом государственного имущества Украины.

Важным направлением государственного регулирования административно-правового статуса оценщика является ответственность в сфере оценки имущества, которая предусмотрена ст. ст. 25 и 32 Закона об оценке имущества. Согласно общим принципам ответственности, предусмотренным Разделом V ГК, за нарушение условий договора для субъектов оценочной деятельности применяются штрафные санкции в виде взыскания убытков, включая неполученные доходы, и, если это предусмотрено договором или законом, взыскание неустойки (ст. 230 ГК).

Кроме этого, в сфере оценки применяется лишение квалификационного свидетельства оценщика (ч. 2–4 в. 16 Закона об оценке имущества), приостановление действия квалификационного свидетельства оценщика (ч. 6 в. 16 Закона об оценке имущества), аннулирование сертификата субъекта оценочной деятельности (ст. 20 Закона об оценке имущества).

---

Режим доступа: [http://www.spfu.gov.ua/ukr/ev\\_list.php?id\\_region=0&text=&sort\\_id=0&sort\\_asc=0](http://www.spfu.gov.ua/ukr/ev_list.php?id_region=0&text=&sort_id=0&sort_asc=0).



Таким образом, среди основных направлений или форм государственной регуляции хозяйственной деятельности в сфере оценки можно выделить следующие: 1) нормативно-правовое и организационное обеспечение оценочной деятельности; 2) обеспечение уровня профессиональной подготовки оценщиков; 3) сертификация субъектов оценочной деятельности; 4) лицензирование оценочной деятельности (в сфере оценки земли); 5) регистрация оценщиков и субъектов оценочной деятельности; 6) признание статуса СРО оценщиков; 7) контроль за осуществлением оценочной деятельности; 8) привлечение к ответственности за нарушение в сфере оценки имущества.

Законодательство и практика оценочной деятельности в развитых странах мира схожи тем, что регулируются профессиональными союзами оценщиков, однако имеются и национальные различия в требованиях к оценщику и отчету об оценке.

Сравнительный анализ регулирования оценочной деятельности в Украине и за рубежом показывает, что к оценщикам, как правило, предъявляются следующие требования: наличие диплома аккредитованного образовательного учреждения; стаж работы в области оценки в течение не менее двух лет.

В Великобритании разработаны Практические положения-требования, которым обязаны следовать оценщики: «Руководство по оцениванию», в соответствии с которым оценщики обязаны понимать требования клиента, т. е. обязательность дискуссий с клиентом с тем, чтобы прояснить все его запросы с письменным подтверждением обсуждения; оценщики обязаны браться лишь за такие виды оценки, в которых они компетентны; инспекции, осмотры и исследования должны быть адекватными и проводиться для выяснения сути вопроса. Для вступления в КИЧС оценщик должен: 1) получить университетское образование в области недвижимости в одном из аккредитованных КИЧС университетов; 2) пройти не менее чем 2-летнюю стажировку на фирме под руководством члена КИЧС<sup>13</sup>.

В Польше для получения государственной лицензии оценщика кандидат должен: иметь ученую степень или сертификат высшей школы в области экономики или права; пройти курсы повышения квалификации; представить на экспертизу выполненные отчеты; успешно сдать устный и письменный экзамены. Возможна профессиональная

13 Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с.

деятельность и без лицензии, но статус таких оценщиков ниже и они не могут оценивать государственное имущество<sup>14</sup>.

Во Франции оценщиком может считаться специалист, соответствующий одному из требований:

- иметь необходимые знания по специальности, подтвержденные дипломом;
- иметь диплом о высшем образовании не в области оценки, но прошедший специальные курсы переподготовки;
- иметь практический опыт работы с недвижимостью не менее 7 лет, в том числе в сфере оценки — в течение 4 последних лет<sup>15</sup>.

В США требования для получения государственной лицензии оценщика включают: наличие высшего образования; прослушивание курса «Стандарты профессиональной практики»; прослушивание курса «Составление отчета и анализ в оценке»; сдача квалификационного экзамена; получение достаточного количества баллов за отчет, представленный соискателем на

получение лицензии; наличие 4500 часов практики проведения оценки.

В Украине организацию подготовки оценщиков в отрасли экспертной оценки земельных участков осуществляет Государственный комитет Украины по земельным ресурсам, а в отрасли экспертной оценки остального недвижимого имущества — Фонд государственного имущества. Следовательно, особого внимания заслуживает вопрос действия документов, которые подтверждают присвоение эксперту квалификации из оценки земель и нахождения путей усовершенствования процесса организации подготовки экспертов из оценки земель.

Согласно ст. 22 Закона Украины «Об оценочной деятельности», оценщики и оценочные фирмы Украины имеют право:

- 1) самостоятельно определять формы и методы оценки на основании действующего законодательства, существующих норм и стандартов, условий договора с заказчиком, профессиональных знаний и опыта;
- 2) получать необходимые документы, которые имеют отношение к предмету проверки и находятся как у заказчика, так и у третьих лиц. Третьи лица, которые имеют в своем распоряжении документы относительно

14 Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с.

15 Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. — 303 с.



- предмета проверки, обязаны предоставить их по требованию оценщика (оценочной фирмы). Отмеченное требование должно быть официально засвидетельствовано заказчиком;
- 3) получать необходимые объяснения в письменной или устной форме от руководства и работников заказчика;
  - 4) проверять наличие имущества, денег, ценностей, требовать от руководства субъекта хозяйствования проведения контрольных обзоров, определения качества продукции, относительно которых осуществляется оценка имущества;
  - 5) привлекать на договорных принципах к участию в проверке специалистов разного профиля.

В соответствии с Законом Украины «Об оценочной деятельности» оценщики обязаны:

- 1) должным образом предоставлять оценочные услуги, проверять состояние бухгалтерского учета и отчетности заказчика, их достоверность, полноту и соответствие действующему законодательству и установленным нормам;
- 2) сообщать владельцам, уполномоченным ими лицам, заказчикам об обнаруженных во время проведения оценки проблемах, связанных с оценкой имущества;

- 3) хранить в тайне информацию, полученную при проведении оценки и выполнении других услуг. Не разглашать сведения, которые составляют предмет коммерческой тайны, и не использовать их в своих интересах или в интересах третьих лиц;
- 4) отвечать перед заказчиком за нарушение условий договора в соответствии с действующими законодательными актами Украины;
- 5) ограничивать свою деятельность предоставлением услуг по оценке имущества и другими видами услуг, которые имеют непосредственное отношение к предоставлению оценочной деятельности в форме консультаций, проверок или экспертиз<sup>16</sup>.

Оценщик вправе самостоятельно применять методы проведения оценки в соответствии с имеющимися стандартами, требовать от заказчика доступа к соответствующей документации и получать от него дополнительные разъяснения и сведения, запрашивать такую информацию у третьих лиц, а также привлекать на договорной основе других специалистов. Оценщик должен быть независимым и не может прово-

---

16 Залавская О. Н. Правовое регулирование оценочной деятельности: дис. ... канд. юрид. наук. — Самара, 2005. — 257 с.

дить оценку, если является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица, либо заказчиком или физическим лицом, у которого есть имущественный интерес в оценке объекта, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Размер платы оценщику за услуги не должен зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в составленном отчете, признается достоверной и рекомендуемой для совершения соответствующей сделки. Однако эта стоимость может быть оспорена в суде, в том числе третейском; но суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в результате судебного разбирательства, только в случаях, когда обязательность совершения сделки предусмотрено законодательством Украины.

Согласно ст. 16, дополнительно включенной в Закон об оценочной деятельности в 2006 г., в случае недостоверности указанной в отчете итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, а также в случае неисполнения оценщиком установленных законом обязательств, он несет ответственность как предприниматель.

Заказчику в ходе оценки следует руководствоваться правами, отмеченными в договоре на проведение аудита. Поэтому при заключении договора следует предусмотреть права и обязанности не только оценщика, но и заказчика.

Во время проведения оценки заказчик обязан:

- а) создать оценщику условия для своевременного и полного проведения аудита, предоставить всю документацию, необходимую для его проведения, а также предоставить по просьбе оценщика (оценочной фирмы) разъяснения и объяснения в устной и письменной форме;
- в) оказывать помощь оценщику в своевременном и полном проведении оценки.

На этапе сбора и анализа информации оценщик осуществляет сбор и обработку следующей информации и документации:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и каче-

ственных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Данные, которые собирает и анализирует оценщик, можно разделить на общие и специальные. Общие данные включают информацию об экономических, социальных, государственно-правовых, экологических факторах, значительно влияющих на стоимость объекта оценки. К специальным данным относится информация об оцениваемой недвижимости и ее аналогах: сведения о правах на объект, определение соответствия способа использования существующему законодательству, характеристику самого строения и земельного участка, на котором он расположен.

Точность оценки зависит от количества и качества используемой для анализа информации, поэтому необходимо придавать большое значение сбору и проверке данных по отобранным аналогам объекта оценки. На следующих этапах оценщик выполняет анализ лучшего и наиболее эффективного ис-

пользования, а далее производит расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов:

- оценка стоимости на основе доходного подхода;
- оценка стоимости на основе сравнительного подхода;
- оценка стоимости на основе затратного подхода.

На последнем этапе производится согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости:

- проверка полученных данных о величине стоимости;
- допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации;
- выведение итоговой величины стоимости;
- составление отчета об оценке.

С точки зрения экономического развития Украины современное состояние профессии оценщика и методологии оценки, которую применяют оценщики, требует совершенствования.

Хотя в Законе об оценке имущества нет указания на такое направление государственного регулирования, как лицензирование оценочной деятельности, можно сделать вывод, что в соответствии с Законом Украины «О

лицензировании определенных видов хозяйственной деятельности» лицензированию подлежат такие виды хозяйственной деятельности, как проведение работ из землеустройства, землеоценочных работ и земельных торгов (пункт 58 в. 9). Таким образом, лицензированной является только экспертная денежная оценка земельных участков. Другие виды оценочной деятельности лицензированию не подлежат.

Лицензионные условия осуществления хозяйственной деятельности по проведению землеустроительных и землеоценочных работ устанавливают квалификационные, организационные, технологические и другие требования по выполнению этих работ, обеспечению установленного порядка учета, хранения и использования материалов и сведений о выполненных работах, защите государства, территориальных обществ и потребителей от некачественной продукции.

Таким образом, среди основных направлений или форм государственного регулирования административно-правового статуса оценщика имущества можно выделить следующие: 1) нормативно-правовое и организационное обеспечение деятельности субъекта оценочной деятельности; 2) обеспечение уровня профессиональной

подготовки оценщика; 3) сертификация субъектов оценочной деятельности; 4) лицензирование оценочной деятельности (в сфере оценки земли).

В настоящее время в Украине ведется Государственный реестр оценщиков и Государственный реестр субъектов оценочной деятельности. Согласно этому направлению в Украине образован Государственный реестр оценщиков имущества (ст. 17 Закона об оценке имущества); Государственный реестр оценщиков по экспертной денежной оценке земельных участков (ст. 8 Закона об оценке земель); Государственный реестр субъектов оценочной деятельности (ст. 22 Закона об оценке имущества).

Действующее законодательство во многих случаях создает для оценщиков разные нормативы и методологические стандарты, осложняет процесс правоприменения и делает нормативную базу для оценщиков сложной и несогласованной.

## Выводы

Таким образом, на сегодняшний день на первый план вышел вопрос разработки законопроекта, который мог бы комплексно решить существующие проблемы в сфере оценки имущества, земель и других объектов оценки, за-

ложить принципиально новые подходы к регуляции оценочной деятельности в Украине, интегрировать мировой опыт регулирования оценочной деятельности в украинское законодательство.

Для дальнейшего совершенствования оценочной деятельности особое значение имеет внедрение международного опыта правового регулирования профессиональной оценочной деятельности, что означает максимальное приближение действующего Закона об оценке и других связанных с ним законов к международно установленной практике организации и контроля за оценочной деятельностью, методических стандартов ее проведения, которое оградит потребителей результатов оценки от злоупотреблений во время ее проведения<sup>17</sup>:

- усиление ответственности оценщиков и субъектов оценочной деятельности за качество проведенной ими оценки объектов оценки;
- усовершенствование системы государственного регулирования и саморегулирования профессиональной оценочной деятельности путем избегания случаев бесконтрольности и безответственности

<sup>17</sup> Международные стандарты оценки. Кн. 2 / Г. И. Микерин, М. И. Недужий, Н. В. Павлов, Н. Н. Яшина. — М.: НОВОСТИ, 2000. — 360 с.

при осуществлении оценки оценщиками и субъектами оценочной деятельности;

- совершенствование координации работы органов государственного регулирования оценочной деятельности (Фонда государственного имущества и Госкомзема) в вопросах оценки недвижимости с целью обеспечения ее оценки в совокупности как земли, так и земельных улучшений (зданий, сооружений, коммуникаций и тому подобное), которые на ней расположены, что будет способствовать объективной оценке и будет иметь большой общественно-экономический эффект.

## Библиография

1. Бусуйок Д. В. Окремі питання правового забезпечення організації підготовки експертів з оцінки земельних ділянок // Журнал Київського університета права. — 2009. — № 2. — С. 210–212.
2. Залавская О. Н. Правовое регулирование оценочной деятельности: Дис. ... канд. юрид. наук. — Самара, 2005. — 257 с.
3. Котик З. О. Нерухоме майно та методи його оцінки. — Львів: Каменяр, 2002. — 95 с.

4. Краснокутська Н. С. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навчальний посібник. — К.: Центр навчальної літератури, 2005. — 352 с.
5. Ляпина К. Уничтожение выстроенной системы оценочной деятельности негативно повлияет на экономику страны [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.uto.com.ua/pub8.shtml>
6. Международные стандарты оценки. Кн. 2 / Г. И. Микерин, М. И. Недужий, Н. В. Павлов, Н. Н. Яшина. — М.: НОВОСТИ, 2000. — 360 с.
7. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л. І. Вороніна та ін. — К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2004. — 217 с.
8. Оцінка майна та майнових прав: Нормативна база / О. М. Роїна. — К.: КНТ, 2005. — 336 с.
9. Приказ Государственного агентства земельных ресурсов Украины от 10 августа 2007 г. N 116 «Об утверждении Порядка выдачи Квалификационного свидетельства оценщика из экспертной денежной оценки земельных участков» [Электронный ресурс]. — Режим доступа // <http://rada.gov.ua>
10. Про оцінку земель: Закон України, прийнятий постановою Верховної Ради України № 1378-IV від 12 грудня 2003 року // Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 15. — С. 229.
11. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України, прийнятий постановою Верховної Ради України № 2658-III від 12 липня 2001 р. // Відомості Верховної Ради. — 2001. — № 47. — С. 251.
12. Риполь-Сарагоси Ф. Б. Основы оценочной деятельности. — М.: ПРИОР, 2001. — 240 с.
13. Реєстр оцінювачів Фонду державного майна України [Електронний ресурс]. — Режим доступа: [http://www.spfu.gov.ua/ukr/ev\\_list.php?id\\_region=0&text=&sort\\_id=0&sort\\_asc=0](http://www.spfu.gov.ua/ukr/ev_list.php?id_region=0&text=&sort_id=0&sort_asc=0)
14. Стельмашук А. М., Стельмашук Ю. А. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: Навч. посіб. — Тернопіль: ТЕНГ, 2001. — 235 с.
15. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с.
16. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. — 303 с.
17. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с.



## **Administrative and law status of subjects of valuation activities in Ukraine**

**Neshchadym Alla Grigor'evna**

The president of Police Finance and Legal Academy,  
P.O. box 07401, 4 Vinnichenka st., Brovary, Ukraine;  
e-mail: police\_academia@ukr.net

### **Abstract**

The article considers the peculiarities of administrative law status of valuation activity constituents in Ukraine. It also justifies the trends aimed at improvement of statutory regulation of valuator profession with regard to educational standards, valuers' responsibility and their membership in self-regulating organizations.

The role of valuation activity constituents becomes more and more important in the sphere of the national economy and in the socio-political life of the country. The research objective is the analysis of administrative law status of valuation activity constituents and determination of directions of improving the statutory regulation of valuator profession taking into account the current development trends and the global experience of regulation in the sphere of valuation activities.

In terms of Ukrainian economic growth the current state of valuator profession and the valuation methodologies used by appraisals need to be improved. The valuation activities experience in obedience to the law on property (asset) valuation testified that the current law did not adequately handle the set of regulatory issues which regulate both valuator profession and valuation methodology. The law needs coverage of new views on educational standards, valuers' responsibility and their self-regulating organizations.

The author comes to the conclusion that thus far the most actual problem is working out a draft law which can resolve the current problems in the sphere of property, lands and other subject properties appraisal; to establish brand new approaches to regulation of valuation activities in Ukraine; integrate the world's experience of valuation activities regulation into the Ukrainian legislation. This implies maximal approximation of the current valuation law on and other related laws to the internationally approved

practice of organization and control over valuation activities; methodic standards of its realization which will protect the consumers of these valuation results from abusive acts during its realization.

### Keywords

Valuation activities, valuation, responsibility, legal status, standards of education.

### References

1. Busuiok, D. V. (2009), "Separate questions of the legal providing of organization of preparation of experts from the estimation of lot of lands" ["Okremi pitannya pravovogo zabezpechennya organizatsii pidgotovki ekspertiv z otsinki zemel'nikh dilyanok"], *Zhurnal Kievskogo universiteta prava*, No. 2, pp. 210–212.
2. Fridman, Dzh., Orduei, N. (1997), *Analysis and assessment of the commercial real estate. Trans. from Eng. [Analiz i otsenka prinosyashchei dokhod nedvizhimosti. Per. s angl.]*, Delo, Moscow, 480 p.
3. Kotik, Z. O. (2002), *Fixed property and methods of his assesment [Nerukhome maino ta metodi iogo otsinki]*, Kamenyar, Lviv, 95 p.
4. Krasnokuts'ka, N. S. (2005), *Potential of enterprise: forming and estimation: study guide [Potentsial pidpriemstva: formuvannya ta otsinka: Navchal'nii posibnik]*, Tsentr navchal'noi literaturi, Kiev, 352 p.
5. Lyapina, K., "Destroying of lined up system of evaluation activity will negatively influence on the economy of country" ["Unichtozhenie vystroennoi sistemy otsenochnoi deyatel'nosti negativno povliyaet na ekonomiku strany"], available at: <http://www.uto.com.ua/pub8.shtml>
6. Mikerin, G. I., Neduzhii, M. I., Pavlov, N. V., Yashina, N. N. (2000), *International standards of assessment. Book 2 [Mezhdunarodnye standarty otsenki. Kn. 2]*, Novosti, Moscow, 360 p.
7. "On the assessment of land: Law of Ukraine, accepted the decision of Verkhovna Rada of Ukraine N 1378IV from December, 12, 2003" ["Pro otsinku zemel': Zakon Ukraïni, priinyatii postanovoyu Verkhovnoi Radi Ukraïni No. 1378 IV vid 12 grudnya 2003 roku"], *Vidomosti Verkhovnoi Radi*, 2004, No. 15, p. 229.
8. "On the assessment of property, property rights and professional evaluation activity in Ukraine: Law of Ukraine, accepted the decision of Verkhovna Rada of Ukraine N 2658III

- from July, 12 in 2001" ["Pro otsinku maina, mainovikh prav ta profesiinu otsinochnu diyal'nist' v Ukraïni: Zakon Ukraïni, priinyatii postanovoyu Verkhovnoï Radi Ukraïni No. 2658 III vid 12 lipnya 2001 r."], *Vidomosti Verkhovnoï Radi*, 2001, No. 47, p. 251.
9. "Order of the State agency of the landed resources of Ukraine from August, 10, 2007 N 116 "On claim of Order of delivery of the Qualifying certificate of appraiser from the expert money estimation of lot lands" ["Prikaz Gosudarstvennogo agentstva zemel'nykh resursov Ukrainy ot 10 avgusta 2007 g. N 116 "Ob utverzhdenii Poryadka vydachi Kvalifikatsionnogo svidetel'stva otsenshchika iz ekspertnoi denezhnoi otsenki zemel'nykh uchastkov"], available at: <http://rada.gov.ua>
  10. "Register of appraisers of State property fund of Ukraine" ["Reestr otsinyuvachiv Fondu derzhavnogo maina Ukraïni"], available at: [http://spfu.gov.ua/ukr/ev\\_list.php?id\\_region=0&text=&sort\\_id=0&sort\\_asc=0](http://spfu.gov.ua/ukr/ev_list.php?id_region=0&text=&sort_id=0&sort_asc=0)
  11. Ripol'-Saragosi, F. B. (2001), *Basis of assessment activity* [*Osnovy otsenochnoi deyatel'nosti*], PRIOR, Moscow, 240 p.
  12. Roina, O. M. (2005), *Estimation of property and property rights: Normative base* [*Otsinka maina ta mainovikh prav: Normativna baza*], KNT, Kiev, 336 p.
  13. Stel'mashchuk, A. M., Stel'mashchuk, Yu. A. (2001), *Expert assessment of property, lands and business of enterprise: study guide* [*Ekspertna otsinka maina, zemli i biznesu pidpriemstva: Navch. posib.*], TENG, Ternopil, 235 p.
  14. Tarasevich, E. I. (1997), *Assessment of the real estate* [*Otsenka nedvizhimosti*], SPb-GTU, St. Petersburg, 422 p.
  15. Tepman L. N. (2004), *Assessment of the real estate: study guide for high schools* [*Otsenka nedvizhimosti: Uchebnoe posobie dlya vuzov*], YuNITI DANA, Moscow, 303 p.
  16. Voronina, L. I. (2004), *Property estimation in Ukraine. Vol. 1. Real estate: Monograph* [*Otsinka maina v Ukraïni. Tom 1. Nerukhome maino: Monografiya*], Vid vo Ėvrope. un-tu, Kiev, 217 p.
  17. Zalavskaya, O. N. (2005), *The Legal regulation of assessment activity: dissertation* [*Pravovoe regulirovanie otsenochnoi deyatel'nosti: dis. ... kand. jurid. nauk*], Samara, 257 p.