

«КАРФАГЕН ДОЛЖЕН БЫТЬ РАЗРУШЕН»: В УКРАИНЕ В ОЧЕРЕДНОЙ РАЗ ПОДНЯЛИ ВОПРОС

О НЕОБХОДИМОСТИ УСТРАНЕНИЯ ИМЕЮЩИХСЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ПРОТИВОРЕЧИЙ

ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СУБЪЕКТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

28 октября 2017 года

Прошло уже более двух лет с того момента, как по инициативе Минэкономразвития в нашем государстве было отменено лицензирование землеоценочных работ. Несмотря на это, до сих пор остается актуальным вопрос о том, кто все же имеет право осуществлять экспертную денежную оценку земельных участков в Украине. Основная проблема в решении данного вопроса на сегодняшний день кроется в отдельных коллизионных нормах, имеющих в действующем законодательстве.



Після прийняття в нашій державі Закону України « [Про ліцензування видів господарської діяльності](#) » від 02.03.2015 за №222-VIII, згідно статті 21 цього Закону (пункт 24) були внесені відповідні зміни в Закон України « [Про оцінку земель](#) ». Після внесення зазначених змін в діючу редакцію статті 6 Закону України « [Про оцінку земель](#) ».

», яка окреслює коло суб'єктів, що можуть проводити оцінку земель, дана стаття набула відверто суперечливого та водночас колізійного змісту (дане твердження однаково стосується як

[юридичних осіб – суб'єктів господарювання](#)

, так і

[фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності](#)

).

У травні 2015 року з метою усунення наявних суперечностей у сфері ліцензування землеоціночних робіт народним депутатом України Вознюком Юрієм

Володимировичем (VIII скликання) в порядку законодавчої ініціативи [було](#)

[зареєстровано](#)

у

Верховній Раді України за №2842 від 14.05.2015 проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо усунення суперечностей у сфері ліцензування». Проте, як вже повідомлялося раніше,

[Верховна Рада України 20.09.2016 провалила у другому читанні голосування за вищезазначений законопроект](#)

, яким передбачалося внесення змін до Закону України «Про оцінку земель» та Земельного кодексу України.

У червні 2016 року Громадська організація «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки» на

численні запити зацікавлених осіб вчергове провела власний [детальний правовий аналіз ситуації, що склалася](#)

, та надала своє бачення та шляхи вирішення існуючої проблеми.

І ось нарешті на минулому тижні у стінах Верховної Ради України вчергове підняли питання щодо необхідності усунення наявних законодавчих протиріч при визначенні суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель. Так, в порядку законодавчої

ініціативи авторським колективом у складі трьох народних депутатів України VIII скликання – Кулініча Олега Івановича, Лунченко Валерія Валерійовича та Бриченко Ігоря Віталійовича, а також експерта з питань реформування земельних відносин Офісу підтримки реформ при Міністерстві аграрної політики та продовольства України, кандидата юридичних наук – Федун Анни Дмитрівни, було внесено на розгляд Верховної Ради України [проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель» \(щодо усунення протиріч при визначенні суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель\)»](#) від 20.10.2017 за №7226.

Згідно [пояснювальної записки](#) до Проекту внесення змін до статті 6 Закону України «Про оцінку земель» обумовлено необхідністю приведення норм статті 6 Закону у відповідність до Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» з огляду на таке.

Статтею 6 Закону України «Про оцінку земель» визначено, що суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, зокрема, є юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які зареєстровані у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Інформація, яка зазначається у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників, визначена статтею 66-1 Закону України «Про землеустрій».

Внесення інформації про юридичних та фізичних осіб, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників законодавством не передбачено.

Водночас, змінами, внесеними до статті 6 Закону України від 02 березня 2015 року «Про ліцензування видів господарської діяльності», щодо суб'єктів господарювання, які виконуватимуть роботи з експертної грошової оцінки земельних ділянок, створено колізію між Законами України «Про оцінку земель» та «Про землеустрій», так перший законодавчий акт встановлює вимогу реєстрації юридичних осіб – суб'єктів господарювання як суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників, а другий – не передбачає такої можливості.

Крім того, статтею 5 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» визначено, що суб'єктами оціночної діяльності є, зокрема, 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 цього Закону.

Оскільки норми Закону України «Про оцінку земель» та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» регулюють подібні за змістом цивільні відносини (аналогія закону), доречно у статті 6 Закону України «Про оцінку земель» відобразити вимогу щодо наявності у складі юридичної особи одного оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Крім того, статтею 6 Закону України «Про оцінку земель» визначено, що суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, також є фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку.

Проте відповідно до Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» землеоціночна діяльність не включена до переліку видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню.

Частиною другою статті 8 вищезгаданого Закону визначено, що у разі скасування ліцензування виду господарської діяльності орган ліцензування втрачає повноваження органу ліцензування, а ліцензії, видані на здійснення цього виду діяльності, вважаються недійсними.

Статтею 5 Закону України «Про оцінку земель» визначено, що залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Згідно із статтею 6 Закону України «Про оцінку земель» суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель також є юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Згідно із статтями 16, 17, 18 Закону України «Про оцінку земель» бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель та нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Статтею 26 Закону України «Про землеустрій» визначено, що розробниками документації із землеустрою є юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою, а також фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

З огляду на зазначене, законопроектом пропонується розширити коло осіб, які є

розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, передбачивши в новій редакції статті 6 Закону України «Про оцінку земель», що розробниками таких видів документації є розробники документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Зміни щодо розробників технічної документації із документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок дозволять виконувати такі роботи фізичним особам-підприємцям, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою, оскільки чинною редакцією Закону України «Про оцінку земель» виконувати роботи з бонітування, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земель можуть лише юридичні особи.

Для реалізації такої норми також пропонуються зміни до статей 16, 17 та 18 Закону України «Про оцінку земель» якими передбачено, що виконавцями зазначених вище робіт є лише юридичні особи.

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ
до проекту Закону України «Про внесення змін Закону України «Про оцінку земель»
(щодо усунення протиріч при визначенні суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель)

Зміст положення (норми) чинного законодавства	Зміст відповідного положення (норми) проекту Закону України «Про оцінку земель»
Закон України «Про оцінку земель»	
<p>Стаття 6. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель</p> <p>Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:</p> <p>органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;</p> <p>юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які зареєстровані у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;</p>	<p>Стаття 6. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель</p> <p>Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:</p> <p>органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель;</p> <p>юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок;</p>

Зміст положення (норми) чинного законодавства	Зміст відповідного положення (норми) проєкту Закону
<p>фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;</p>	<p>фізичні особи – суб'єкти підприємств, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;</p>
<p>юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.</p>	<p>юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.</p>
<p>Стаття 16. Порядок проведення бонітування ґрунтів</p> <p>Бонітування ґрунтів проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».</p>	<p>Стаття 16. Порядок проведення бонітування ґрунтів</p> <p>Бонітування ґрунтів проводиться фізичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».</p>
<p>Стаття 17. Порядок проведення економічної оцінки земель</p> <p>...</p> <p>Економічна оцінка земель проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій»</p>	<p>Стаття 17. Порядок проведення економічної оцінки земель</p> <p>.....</p> <p>Економічна оцінка земель проводиться фізичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій»</p>

Зміст положення (норми) чинного законодавства	Зміст відповідного положення (норми) проєкту Закону
<p>Стаття 18. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок</p> <p>....</p> <p>Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій»</p>	<p>Стаття 18. Порядок проведення грошової оцінки земельних ділянок</p> <p>....</p> <p>Нормативна грошова оцінка проводиться особами, які розробляють документацію із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».</p>

Народні депутати України

Кулініч О.І. (пос.
Лунченко В.В. (пос.
Бриченко І.В. (пос.

.....