

**ПРОЕКТ ЗАКОНА О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНЫ УКРАИНЫ
ОТНОСИТЕЛЬНО ВОПРОСОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

04 апреля 2021 года

В Верховную Раду Украины внесен на рассмотрение законопроект № 5317 от 30.03.2021 о внесении изменений в некоторые законы Украины относительно вопросов оценочной деятельности. Проектом предусматриваются изменения в Земельный кодекс Украины, Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине», Закон Украины «Об оценке земель» и Закон Украины «Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, которые находятся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости». Целью предлагаемых изменений является ликвидация практики «фракционной» оценки недвижимого имущества в Украине, согласно которой стоимость недвижимого имущества определяется как сумма стоимости земли и земельных улучшений, внедрение мировой практики оценки недвижимого имущества в Украине и создание основы для корректной работы модуля Единой базы данных отчетов об оценке.



Щодо ліквідації практики «фракційної» оцінки нерухомості

У пояснювальній записці до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо питань оціночної діяльності», розміщеній на офіційній сторінці [картки законопроекту](#), зокрема, йдеться про наступне. Основним проблемним питанням, яке пропонується врегулювати, запропонованими змінами, є врегулювання оцінки нерухомості.

Згідно з Цивільним кодексом України нерухомим майном може бути або вакантна (вільна від забудови), або поліпшена земельна ділянка (об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення). Фактично поняття «земельна ділянка» і «нерухоме майно» є синонімами і вони так визначаються в директивах Європейського Союзу.

Оціночна практика, що склалася в Україні, ставить під сумнів можливість визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості, оскільки в Україні застосовується так звана «фракційна» оцінка, якою ігнорується цілісна природа нерухомого майна. Така оцінка передбачає визначення вартості нерухомого майна як суми вартості землі та земельних поліпшень.

Сьогодні Україна є єдиною країною на пострадянському просторі, в якій стосовно нерухомого майна культивуються неринкові принципи оцінки. Оцінка цілісного об'єкта регламентується двома законами – Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Законом України «Про оцінку земель».

Зазначена практика виникла за відсутності в 1992 році в українському законодавстві такого поняття як «нерухоме майно» та у зв'язку з прийняттям в 2003 році Закону України «Про оцінку земель», який штучно виділив сферу оцінки земель. До прийняття зазначеного закону оцінка земель здійснювалася відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Після прийняття Закону України «Про оцінку земель» здійснено штучне розчленування об'єкта нерухомості, роздвоєння системи базової підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів, системи державного та громадського регулювання професійної оціночної діяльності. При цьому нормативно-правова база, яка застосовується під час оцінки як земельних ділянок, так і земельних поліпшень, є однаковою та ґрунтуються на національних стандартах оцінки майна.

Крім цього існування двох законодавчих актів є значно обтяжливим фактором для громадян та юридичних осіб, які володіють нерухомістю та здійснюють операції з купівлі-продажу (обміну) такого майна. Зазначена ситуація змушує зазначених осіб здійснювати оцінку нерухомого майна двічі.

[ПРОЕКТ ЗАКОНУ](#) | [ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА](#) | [ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ](#)

За умови визначення ринкової вартості нерухомості фракційна оцінка є недоцільною, оскільки ринок не поділяє вартість нерухомого майна за фізичними складовими, а значить не надає відповідних підтверджень. Штучне протиставлення понять «земельна ділянка» і «об'єкт нерухомого майна» не лише викривляє результат оцінки, а й ставить під сумнів ефективність подальшого розвитку оціночної діяльності.

Фракційна оцінка має негативний вплив на розвиток оціночної діяльності. У результаті

фракційного формування об'єкта власності втрачається його товарність та інвестиційна привабливість для вітчизняних та зарубіжних інвесторів внаслідок ускладненої процедури окремого набуття прав на землю та будівлі і споруди, виникнення конфлікту інтересів власників, подвійного врахування вартості складових нерухомості.

Якщо проаналізувати основні розбіжності, що склалися в українській оціночній практиці, з міжнародними стандартами оцінки, то практично всі вони зумовлені фракційним характером оцінки нерухомого майна.

Фракційна оцінка нерухомого майна:

– унеможлиблює досягнення ринкової вартості;

– стримує перехід до «адвалорного» оподаткування, що є соціально справедливим, та слугує важливим джерелом формування місцевих бюджетів;

– не дозволяє відобразити адекватний внесок у вартість фізичних складових, а також встановити реальне знецінення земельних поліпшень та строк їх економічного життя;

– виключає можливість вибору найбільш ефективного використання як вакантної землі, так і поліпшеної нерухомості;

– не забезпечує визначення ринкового рівня дохідності нерухомості;

– не захищає від помилки «подвійного рахунку» при оцінці для цілей оподаткування, знижує тим самим прозорість оцінки, створює невизначеність та ризики учасникам ринку.

Збереження фракційної оцінки нерухомого майна не тільки суперечить нормам Цивільного кодексу України, не дозволяючи отримати адекватні надходження до бюджетів, а й протиставляє Україну світовій спільноті в частині інвестування, фінансової звітності та забезпеченні позик.

З огляду на зазначене, з метою впровадження світової практики оцінки нерухомого майна в Україні та ліквідації практики «фракційної» оцінки такого майна, прийняття проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо питань оціночної діяльності» є вкрай необхідним.