

Тимощик Л. П., кандидат економічних наук, учений секретар Науково-дослідного центру судової експертизи з питань інтелектуальної власності Міністерства юстиції України, судовий експерт, оцінювач, м. Київ, Україна

ORCID ID: 0000-0002-7695-2169

e-mail: mopof@ukr.net

Аналіз концептуальних проблем оцінки майна в системі управління власністю

Анотація. Визначено особливості управління державною власністю, які впливають на процес оцінки майна. Проаналізовано теоретичні підходи до визначення основних понять. Обґрунтовано зміст системного підходу в оцінці державної власності. Визначено місце економічної системи державної власності в соціально-економічній системі управління. Систематизовано об'єкти державної власності за складом майнових прав. Визначена матеріально-речова структура державної власності. Запропоновано шляхи вдосконалення управління державною власністю на основі системного підходу. Наукова новизна одержаних результатів полягає в дослідженні концептуальних проблем оцінки майна в системі управління власністю можна назвати нечіткість законодавства та процедур у сфері управління власністю; відсутність повного реєстру нерухомості, що перебуває у власності держави та в управлінні територіальної громади; брак системи ринкової оцінки об'єктів нерухомості та чіткого визначення прав користування нерухомістю; відсутність об'єктів незавершеного будівництва в ринковому обігу; брак інфраструктури; вкрай складною справою є втілити в життя права на власність у малому і середньому бізнесі; відсутність достатніх гарантій у галузі нерухомості; брак вільної конкуренції, яка є підґрунтям вільного ринку; єдиною гарантією збереження демократичного устрою є забезпечення громадян нашої країни власністю тощо, що в підсумку безпосередньо впливає на ефективність оціночної діяльності.

Ключові слова: власність; управління власністю; ефективність управління; казна держави; оцінка власності.

Tymoshchuk L., Ph.D. (Economics), Scientific secretary of the Research Center for Forensic Examination on Intellectual Property of the Ministry of Justice of Ukraine, Kyiv, Ukraine

Analysis of Conceptual Problems of Property Assessment in the Property Management System

Abstract. Introduction. The purpose of this article is to analyze key issues in improving the effectiveness of property valuation in the property management system. The peculiarities of state property management that influence the process of property valuation are determined. Theoretical approaches to the definition of basic concepts are analyzed. The content of the systematic approach in public property valuation is substantiated.

Results. The place of the economic system of state property in the socio-economic management system is indicated. State property objects are organized according to the structure of property rights. The material structure of state property has been determined. Ways to improve the management of state property on the basis of a systematic approach are proposed.

The scientific novelty of the obtained results is to study the conceptual problems of property valuation in the property management system.

Conclusions. The practical significance of the results obtained is to identify conceptual problems of property valuation in the property management system, namely: the lack of clarity of legislation and procedures in the field of property management; lack of a complete register of state-owned and administered territorial community real estate; lack of a system of market valuation of real estate objects and a clear definition of real estate use rights; absence of unfinished construction objects in the market circulation; lack of infrastructure; it is extremely difficult to enforce property rights in small and medium-sized businesses; lack of sufficient guarantees in the field of real estate; lack of free competition, which underlies the free market; the only guarantee of maintaining a democratic system is to provide citizens of our country with property, etc., which in the end directly affects the effectiveness of evaluation activities.

Improvement of state regulation of valuation activity and its inclusion in the system of property management in combination with a number of proposals for the use of market valuation in the lease and sale of state and municipal property will help to solve the urgent task of improving state property management in the modern Ukrainian economy.

Keywords: property; property management; management effectiveness; treasury; property valuation.

JEL Classification: C13; D23; H82; K11; R10.

Постановка проблеми. На сучасному соціально-економічному етапі виникла потреба в перегляді пріоритетів та принципів у сфері оцінки державного майна, посилення державного, а також громадського контролю та регулювання в державному секторі економіки. Під час економічних реформ держава, в

ідеалі, прагне створити такі умови, коли існуватиме власник, який виборюватиме право на цю власність і буде ефективно нею управляти. Проте нині часто розв'язують проблеми в управлінні власністю саме ті, хто свою власність не заробили, а отримали завдяки владним посадам. Таким чином це нерідко спричинює

суперечки й конфлікти між юридичними власниками та менеджерами, які здійснюють управління майном власників, а інколи до перерозподілу власності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В основу написання даної статті покладено розробки та наукові погляди таких вчених як З. Варналій, Т. Васильців, О. Дічек, К. Посилаєва, В. Посилаєв, С. Шерстюк, С. Слободянюк, Н. Статівка, О. Кравцова. Емпіричну основу написання статті склали норми національного та міжнародного законодавства у сфері оцінки майна.

Формулювання цілей дослідження. Однією з тих проблем, які є віддзеркаленням національної особливості окремих економічних процесів, є банкрутство зазвичай успішних підприємств. У цивілізованих країнах процедура банкрутства підприємств відбувається в рамках закону, а саме як інструмент санації ринку, для оздоровлення підприємств за допомогою підвищення ролі, збільшення ефективності використання майна. У вітчизняній практиці механізм банкрутства підприємства – початок перерозподілу і розграбування власності. Групи так званих конкурсних керуючих, які спеціалізуються виключно на створенні фіктивних банкрутств підприємств, що мають для них особливу цінність. Вони здійснюють таку схему спільно з представниками корумпованої судової системи, ліцензійних органів тощо. До факторів, які лежать в основі банкрутства, відносяться: недбалість – 2%, зловживання – 1,5%, лиха – 0,9%, професійна некомпетентність – 93,1%, інші – 2,5% [1]. Це тільки невеличка частина тих проблем управління власністю, які на пряму пов'язані з оцінкою майна.

Виходячи з означеного, метою даною статті є ґрунтовний аналіз ключових проблем в сфері покращення ефективності оцінки майна в системі управління власністю.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ефективність управління власністю визначається ефективністю економіки загалом, що окреслює інвестиційну привабливість власності. Такі процеси мають вплив на процес оцінки майна, проте не безпосередній, а в контексті розвитку економіки, адже оцінка майна здійснюється з урахуванням поточної вартості майна на момент продажу, оренди чи іншого правочину з нерухомістю. Отже, постає гостра проблема щодо часових параметрів дійсності результатів оцінки. Якщо брати до уваги фактори, якими характеризувалась економіка держави другої половини 2014 року (маємо на увазі валютні коливання та відповідну реакцію ринку), результати оцінки майна досить швидко втрачали свою об'єктивність.

Проте концептуальними проблемами в досліджуваному контексті на сьогодні залишаються такі:

1. По-перше, нечіткість законодавства та процедур у сфері управління власністю. Управління власністю проводиться здебільшого рішеннями адміністрації.

При цьому бракує дієвих гарантій щодо недоторканності власності, проти корупції та недосконалостей податкової системи.

2. По-друге, донині не утворено повний реєстр нерухомості, що перебуває у власності держави і в управлінні територіальної громади. Крім того, відповідно до нормативно-правових актів найгострішими проблемами є незавершеність економічних та правових відносин власності; неврегульованість земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо сільськогосподарського призначення; недосконалість державного управління земельними ресурсами, недосконалість механізму економічного стимулювання використання і охорони земель [2; 3]. Як вважає Н. Статівка, в Україні відсутній перспективний прогноз розвитку земельних відносин, чітко не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Не завершено введення у повному обсязі в економічний обіг земельних ділянок та прав на них, низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві, причиною чого виступає недосконалість системи регулювання земельних відносин тощо [4]. Це не дає змоги розмежувати власність і через це контролювати грошові потоки стосовно використання різної власності. Отже, не дає можливості складати дійсні прогнози надходження коштів до бюджетів різних рівнів. В даному контексті ми цілком підтримуємо позицію С. Слободянюка, що основна мета інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно, ґрунтується на закріпленні («цементуванні») міцної системи обороту нерухомості [5, с. 302].

3. По-третє, брак системи ринкової оцінки об'єктів нерухомості та чіткого визначення прав користування нерухомістю. Такий стан справ провокує заниження вартості майна, неповне одержання рентних платежів від здавання в оренду державного майна та майна територіальної громади, спричинює корупцію. При цьому варто підтримати українських вчених, які слушно зауважують, що у процесі оцінки під нерухомістю розуміють будови (будівлі, споруди) і земельні ділянки, розташовані як під цими об'єктами, так і окремо. Водночас при визначенні собівартості нерухомості у цьому випадку враховується не тільки економічне поняття нерухомості, але і юридичний аспект питання, тобто право власника на володіння, розпорядження і користування даним об'єктом, оцінка і зміна кожного із цих прав, тому що вони по-різному впливають на вартість нерухомості [6, с. 184-185].

4. По-четверте, права держави як власника великої кількості нерухомості виконуються такими органами влади, як муніципальними та регіональними. Здебільшого їхня діяльність не пов'язана між собою. Відповідно єдиним підходом в оціночній діяльності має бути ринкова оцінка землі та відповідне її методичне забезпечення. Ринкова оцінка – це оцінка

ринкової вартості майна, а також інших об'єктів цивільних прав, щодо яких законодавством встановлена можливість їх участі у цивільному обороті. Ринкова оцінка встановлює найбільш ймовірну ринкову вартість, відповідно до якої даний об'єкт може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, володіючи всією необхідною інформацією, а на величину вартості угоди не впливають зовнішні чинники.

5. По-п'яте, багато об'єктів незавершеного будівництва не включено до ринкового обігу та втрачає свою інвестиційну привабливість. Об'єкт незавершеного будівництва є об'єктом з особливим правовим статусом, оскільки має ряд ознак, за якими він відрізняється від об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці. Законом України «Про іпотеку» визначено, що об'єктом незавершеного будівництва є об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства. Майже аналогічні за своїм змістовним навантаженням визначення містяться у Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, та наказі Фонду державного майна від 15.03.2006 № 461 «Про затвердження Класифікатора державного майна», відповідно до яких об'єктами незавершеного будівництва є, зокрема будівлі, споруди, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані, включаючи законсервовані об'єкти. При цьому слід виходити із того, що Відсутність можливості використання об'єкта незавершеного будівництва за призначенням, задля якого він будується, не позбавляє особу, яка здійснює його будівництво, звернутися за проведенням державної реєстрації права власності на такий об'єкт. Так, відповідно до частини третьої статті 331 Цивільного кодексу України до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Водночас, залежно від форми власності на об'єкт незавершеного будівництва законодавством можуть встановлюватися відповідні обмеження. Наприклад, Законом України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» визначаються особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва, що перебувають у державній власності, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах підприємств, які не підлягають приватизації, а також відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності [7].

6. По-шосте, розвиток земельного законодавства поступається розвитку іншим галузям законодавства,

що займаються обігом нерухомості, в результаті чого використання земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості часто відбувається не в правовому полі.

7. По-сьоме, брак інфраструктури. У цивілізованих країнах з високим рівнем ринкової економіки широко представлені приватні елементи інфраструктури економіки: приватні електромережі, шляхи, транспорт, житлово-комунальне господарство. Велика кількість інфраструктурної сфери в нашій державі не входить до ринкових відносин, до купівлі-продажу нерухомості.

8. По-восьме, вкрай складною справою є втілити в життя права на власність у малому і середньому бізнесі. Нелегкі умови для діяльності, а саме складні не тільки купівля, а й оренда офісів та виробничих приміщень. Також ускладнена купівля й тих приміщень, які орендувалися багато років і які можна було б викупити у власність. Є й інша сторона даних проблем – це протиправні діяння направлені на незаконне заволодіння власністю. Так, за даними Українського союзу промисловців і підприємців, в країні діє 35-50 спеціалізованих рейдерських груп, що складаються з досвідчених юристів і економістів. Кількість рейдерських атак в рік перевищує 3000, а їх результативність складає понад 90%. Збитки від рейдерських захоплень оцінюються в 3-5 млрд дол. США щорічно [8].

Крім вищенаведених складнощів, існують й інші проблеми, з якими доводиться мати справу сучасному малому бізнесу. В Україні, у порівнянні з іншими країнами, число видів робіт, які підлягають ліцензуванню, значно вище. Зокрема, число ліцензійних видів діяльності у сфері будівництва обчислюється сотнями. Для порівняння у Польщі в цій сфері ліцензують лише 6 видів діяльності. Окремою складною проблемою для фірм, що проводять імпорتنі операції, є взаємодія з митною службою тощо.

Варто зазначити й позитивні тенденції, які в цілому позитивно сприятимуть вдосконаленню оціночної діяльності. Зокрема, ведеться активна діяльність щодо реформування державної політики регулювання підприємницького сектору, позитивним наслідком чого стали удосконалення дозвільних процедур і реєстрації (у т. ч. електронної) речових прав на майно, спрощення процедур відкриття та закриття бізнесу, одержання адміністративних послуг, звуження прямого адміністративного державного контролю за діяльністю суб'єктів господарювання та реформування сфери надання адміністративних послуг, пом'якшення податкового тиску, розвиток інфраструктури для надання суб'єктам підприємництва фінансової, матеріально-технічної, інформаційної, науково-технологічної, консультативної, маркетингової, кадрової та освітньої підтримки та, відповідно, покращення місця України у рейтингу легкості ведення бізнесу Світового банку [9].

9. По-дев'яте, відсутність достатніх гарантій у галузі нерухомості. Країни Заходу з постіндустріальною економікою наприкінці ХХ сторіччя здійснили значний прорив у сфері забезпечення людини правами і свободами. Останнім десятиліттям здебільшого це відбулося і в нашій країні. Проте, як можна гарантувати свободу людині, якщо вона не має власності? Відповідь на таке риторичне запитання всім очевидна. Дане питання актуалізується, в першу чергу, із проблемами реалізації права власності громадян на тимчасово окупованій території.

10. По-десяте, брак вільної конкуренції, яка є підґрунтям вільного ринку. Як відзначали класики економічної науки, коли немає вільної конкуренції, ціна на товари, зокрема й на власність (майно), виходить не згідно із середніми витратами виробництва, а складається під впливом таких чинників, як монополізм, владні рішення тощо. Через це бракує нормальної економічної оцінки нерухомості. Тому всі рішення та відносини у сфері власності значно ускладнюються. Відповідно до розділу 3 Закону України «Про засади державної антикорупційної політики в Україні (Антикорупційна стратегія) на 2014-2017 роки» від 14.10.2014 р. № 1699 «подолати корупцію в приватному секторі можливо лише шляхом комплексного розв'язання проблем, наявності політичної волі для розмежування бізнесу та влади, реалізації реформ у публічному секторі, зокрема адміністративної реформи (обмеживши насамперед можливості чиновників для зловживання владними повноваженнями), здійснення дерегуляції підприємництва, забезпечення вільної конкуренції та дії антимонопольних правил, проведення реформи судових та правоохоронних органів, зниження рівня корупції на публічній службі. З іншого боку, держава повинна налагодити партнерство з бізнесом, стимулюючи його до використання альтернативних

корупційних моделей поведінки та надаючи йому в цьому всебічну підтримку» [11].

Вітчизняний монополізм, що існує на сучасному етапі розвитку вітчизняної економіки, особливо виявляє себе у галузі нерухомості. У результаті цих відносин, врешті-решт, гальмується економічне зростання. Тому проблемне питання вільної конкуренції і встановлення ринкової ціни на нерухомість є вкрай актуальною.

11. Водинадцять, єдиною гарантією збереження демократичного устрою є забезпечення громадян нашої країни власністю. Насправді олігархам та бізнесменам вищого рангу, на жаль, легше домовитися з владою. Вони, як і сама влада, ніколи не тяжіють до демократії. В умовах авторитарного режиму легше керувати власністю і людьми. Демократії прагнуть пересічні громадяни, якщо до того ж мають власність.

Висновок. Отже, з огляду на досягнення в галузі ринку нерухомості, в нашій країні через вище зазначені причини є багато підстав для змін щодо управління майном.

Узагальнюючи сказане, можна дійти висновку, що можливості інституту незалежної оцінки і його значущість у становленні ринкових відносин та у реформуванні управління державним майном та майном територіальної громади накладають на всіх учасників оціночної діяльності серйозні зобов'язання.

Пропозиція автора щодо вдосконалення державного регулювання оціночної діяльності та її включення до системи управління майном у комплексі з низкою пропозицій щодо використання ринкової оцінки при оренді та продажу державного і муніципального майна буде сприяти розв'язанню насущного завдання вдосконалення управління державною власністю в сучасній українській економіці.

Література:

1. Кравцова О. М. Дослідження ознак фіктивного банкрутства у міжнародній практиці та в Україні. *Культура народів Причорномор'я*. 2011. №215. С. 72–76.
2. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року : розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 черв. 2007 р. № 743-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80> (дата звернення: 19.10.2019).
3. Концепція розвитку земельних відносин в Україні : *Землевпорядний вісник*. 2008. № 2. С. 3-15.
4. Статівка Н. В. Інституційні особливості державного регулювання розвитку земельних відносин в Україні. *Актуальні проблеми державного управління*. 2010. № 1(37). URL: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/apdu/2010-1/doc/3/09.pdf> (дата звернення: 19.10.2019).
5. Слободянюк С. О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в правовій системі : *Держава і право*. 2013. Вип. 52. С. 298-303.
6. Посилаєва К. І. Оцінка нерухомості: теорія, методи, проблеми. *Вісник Таврійського агротехнологічного університету*. 2013. № 2. С. 184-189.
7. Методичні рекомендації щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, схвалені колегією Державної реєстраційної служби України. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/metodichni-rekomendaciyi-shodo-derzhavnoyi-reyestr/> (дата звернення: 19.10.2019).
8. Дічек О. Рейдерство в Україні: реалії ринкової економіки або економічний тероризм? URL: <http://pr-z.com.ua/node/6630> (дата звернення: 19.12.2019).
9. Варналій З.С. Васильців Т.Г. Щодо пріоритетних завдань удосконалення політики розвитку малого підприємництва в Україні. Аналітична записка. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/ekonomika/schodo-prioritetnikh-zavdan-udoskonallyennya-politiki-rozvitku-malogo> (дата звернення: 19.10.2019).

10. Doing Business 2020: Economy Profile of Ukraine. URL: <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/u/ukraine/UKR.pdf> (дата звернення: 19.12.2019).
11. Про засади державної антикорупційної політики в Україні (Антикорупційна стратегія) на 2014-2017 роки : Закон України від 14 жовт.2014 р. № 1699 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-18> (дата звернення: 19.10.2019).

References:

1. Kravtsova, O. M. (2011). Investigation of the features of fictitious bankruptcy in international practice and in Ukraine. *Kultura narodov Prychernomorya*, 215, 72-76 [in Ukrainian].
2. Cabinet of Ministers of Ukraine (2007). Concept of the State Target Program for the Development of Land Relations in Ukraine until 2020 (Decree No. 743-r, June 17). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80> [in Ukrainian].
3. Kontseptsiya rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukrayini (2008). *Zemlevporyadnyy visnyk*, 2, 3-15 [in Ukrainian].
4. Stativka, N. V. (2010). Institutional features of state regulation of the development of land relations in Ukraine. *Aktualni problemy derzhavnoho upravlinnya*, 1(37). Retrieved from <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/apdu/2010-1/doc/3/09.pdf> [in Ukrainian].
5. Slobodyanyuk, S. O. (2013). The place and role of the institute of state registration of real rights to real estate in the legal system. *Derzhava i pravo*, 52, 298-303 [in Ukrainian].
6. Posylayeva, K. I. (2013). Real estate appraisal: theory, methods, problems. *Visnyk Tavriyskoho ahrotekhnolohichnoho universytetu*, 2, 184-189 [in Ukrainian].
7. State Registration Service of Ukraine (2012). Methodological recommendations for state registration of ownership of an unfinished construction object. Retrieved from <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/metodichni-rekomendaciyi-shodo-derzhavnoyi-reyestr/> [in Ukrainian].
8. Dichek, O. Raiding in Ukraine: market economy realities or economic terrorism? Retrieved from <http://pr-z.com.ua/node/6630> [in Ukrainian].
9. Varnaliy, Z. S. & Vasyl'tsiv, T. H. Regarding the priority tasks of improving the small business development policy in Ukraine. Retrieved from <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/ekonomika/schodo-prioritetnikh-zavdan-udoskonalennya-politiki-rozvitku-malogo> [in Ukrainian].
10. Doing Business 2020: Economy Profile of Ukraine. Retrieved from <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/u/ukraine/UKR.pdf> [in Ukrainian].
11. Verkhovna Rada of Ukraine (2017). On the principles of state anti-corruption policy in Ukraine (Anti-corruption strategy) for 2014-2017 (Act No. 1699, October 14). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-18> [in Ukrainian].



Ця робота ліцензована Creative Commons Attribution 4.0 International License