

УДК 349.414 332.6

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ НОРМАТИВНОГО ГРОШОВОГО ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ

Федун А.Д., аспірант
Інститут держави і права імені В.М. Корецького
Національної академії наук України

У статті проаналізовано особливості правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок в Україні. Досліджено теоретичні та практичні проблеми, викликані недосконалим правовим регулюванням цього питання. Обґрунтовано необхідність унесення змін до чинного законодавства.

Ключові слова: *нормативне грошове оцінювання земельних ділянок, експертне грошове оцінювання земельних ділянок, грошове оцінювання земель, правовідносини у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок, правове регулювання грошового оцінювання земельних ділянок.*

В статье проанализированы особенности правоотношений в сфере нормативной денежной оценки земельных участков в Украине. Исследованы теоретические и практические проблемы, вызванные несовершенным правовым регулированием данного вопроса. Обоснована необходимость внесения изменений в действующее законодательство.

Ключевые слова: *нормативная денежная оценка земельных участков, экспертная денежная оценка земельных участков, денежная оценка земель, правоотношения в сфере нормативной денежной оценки земельных участков, правовое регулирование денежной оценки земельных участков.*

Fedun A.D. THE JURAL RELATION IN THE FIELD OF NORMATIVE LAND VALUATION IN UKRAINE

The jural relation in the field of normative land valuation in Ukraine are analyzed. The theoretical and practical problems of imperfect legal regulation are investigated. The necessity of amending the existing legislation is argued.

Key words: *normative land valuation, expert land valuation, land valuation, jural relation in the field of normative land valuation, legal regulation of land valuation.*

Постановка проблеми. Правовідносини у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок в Україні характеризуються наявністю низки теоретичних і практичних проблем. Недостатньо дослідженими є питання об'єктів і суб'єктів цих правовідносин. Це призводить до недосконалості правового регулювання об'єктів і статусу суб'єктів таких відносин, а як наслідок – неефективне виконання покладених на них функцій. Дослідження дасть змогу виявити теоретичні й практичні проблеми правового регулювання правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок в Україні.

Стан дослідження. Правовідносини у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок в Україні досліджувались В.В. Носіком, А.І. Окрепкою, Н.О. Грабовець та іншими. Подальше вивчення цієї теми сприятиме кращому розумінню кожного з елементів правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок в Україні та якісному правовому регулюванню цього питання.

Метою статті є дослідження особливостей правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок в Україні, виявлення недоліків у правовому регулюванні питання та внесення пропозицій щодо шляхів вирішення окремих правових проблем, що виникають.

Виклад основного матеріалу. Правовідносини являють собою суспільні відносини, урегульовані нормами права. Право в цьому випадку виступає як регулятор, наділяє учасників відносин правосуб'єктністю, юри-

дичними правами й обов'язками. Описуючи особливості процесу грошового оцінювання земель, В.В. Носік зазначає, що відповідні суспільні відносини регулюються нормами земельного, інформаційного, цивільного, фінансового законодавства [1, с. 260].

Правовідносини щодо нормативного грошового оцінювання земель являють собою врегульовані нормами права суспільні відносини, що виникають у сфері нормативного грошового оцінювання земель в Україні, учасники яких мають суб'єктивні права та юридичні обов'язки. Одними з елементів структури правовідносин є **об'єкт** і **суб'єкт** відповідних правовідносин.

Як виявляє дослідження питання «об'єкт» у контексті нормативного грошового оцінювання земель, потрібно відрізнити поняття «об'єкт правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земель» і «об'єкт нормативного грошового оцінювання земель». Так, оцінювання може бути спрямоване на низку речей, їх властивостей, які самотійно не є об'єктом відповідних правовідносин.

На думку В.В. Носіка, об'єктом правовідносин у сфері грошового оцінювання земель є інформація щодо господарської й ринкової цінності окремих категорій земель і земельної ділянки за її місцем знаходження [1, с. 260]. Законом України «Про інформацію» [2, ч. 1 ст. 1] встановлено, що інформація – це будь-які відомості та/або дані, які можуть бути збережені на матеріальних носіях або відображені в електронному вигляді. Як уважає О.А. Городов, «специфіка інформації полягає в тому, що вона є благом



особливого роду, яке виявляє себе не лише в об'єктах матеріального світу, а й в ідеальних продуктах інтелектуальної діяльності людини. Однорідність груп суспільних відносин, які становлять предмет інформаційного права, є відносною, їх об'єднує лише те, що як об'єкт цих відносин є інформація і/чи (або) похідні від неї продукти, наприклад інформаційні ресурси» [3, с. 31].

Як зазначає О.В. Кохановська, у міжнародній практиці для того, щоб окреслити інформацію у правовому контексті, виділяють юридично значимі ознаки, які зумовлюють інформацію як об'єкт правового регулювання й зараховують до них найчастіше такі: нематеріальний характер (цінність інформації полягає в її суті, а не в матеріальному носії, на якому вона зафіксована); суб'єктивний характер (є результатом інтелектуальної діяльності); необхідність об'єктивізації для включення в правовий обіг; кількісна визначеність; неспоживність; можливість багаторазового використання; зберігання інформації в суб'єкта, який її передає; здатність до відтворення, копіювання, збереження й накопичення [4, с. 23].

Ураховуючи наведене, вважаємо, що **об'єктом** правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земель є **документована інформація у вигляді технічної документації з нормативного грошового оцінювання земель**, розроблена та затверджена в порядку, передбаченому чинним законодавством. **Ознаки** документованої інформації у вигляді технічної документації з нормативного грошового оцінювання земель як об'єкта є такими: міститься на матеріальних та електронних носіях; є відкритою і стосується широкого кола землевласників/землекористувачів; розробляється й затверджується уповноваженими на те суб'єктами, у порядку та відповідно до процедур, передбачених чинним законодавством.

З урахуванням описаного вище **правовідносини у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок** можемо сформулювати як суспільні відносини, пов'язані зі створенням, переробкою й використанням інформації щодо нормативного грошового оцінювання земель.

Тепер розглянемо **суб'єктів правовідносин щодо нормативного грошового оцінювання земель** за такою класифікацією:

1. Органи державної влади та місцевого самоврядування, які наділені владними повноваженнями у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок.

Органи державної влади на ринку оцінювання земель, з одного боку, є його учасниками, наділені владними повноваженнями щодо земель державної власності, з іншого – виконують функцію державного регулювання, нагляд і контроль. Таке державне регулювання має бути направлене на ефективне функціонування ринку землі, забезпечення її інвестиційної привабливості.

Кабінет Міністрів України (далі – КМУ) є вищим органом у системі органів виконавчої влади, тому він безпосередньо здійснює

постійний контроль за виконанням іншими органами державної влади актів законодавства України та вживає заходів щодо усунення недоліків у їхній роботі.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, відповідно до положення про міністерство [5], є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується та координується КМУ; є головним органом у системі органів виконавчої влади, що забезпечує й реалізує державну регіональну політику у сфері земельних відносин, землеустрою, охорони земель (крім використання та охорони земель сільськогосподарського призначення), а також із питань Державного земельного кадастру тощо.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі – Держгеокадастр), відповідно до положення про службу [6], є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується й координується КМУ через Віце-прем'єр-міністра України – Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, і який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності й земельних відносин, а також у сфері Державного земельного кадастру. Держгеокадастр виконує такі повноваження у сфері нормативного грошового оцінювання земель:

- готує пропозиції щодо вдосконалення методики та порядку виконання робіт із грошового оцінювання земель;

- організовує здійснення на відповідній території робіт із землеустрою, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру;

- здійснює методичне забезпечення та координацію діяльності у сфері державної експертизи земельпорядної документації на територіальному рівні, а також методичне забезпечення діяльності у сфері державної експертизи земельпорядної документації розробників об'єктів такої державної експертизи;

- організовує і проводить у встановленому законодавством порядку державну експертизу документації з оцінювання земель, надає відповідні висновки;

- розраховує величину коефіцієнта індексації нормативного грошового оцінювання земель;

- приймає рішення про проведення нормативного грошового оцінювання земель;

- здійснює сертифікацію інженерів-землепорядників, утворює Кваліфікаційну комісію та веде Державний реєстр сертифікованих інженерів-землепорядників тощо.

До повноважень органів місцевого самоврядування належить прийняття рішення про проведення нормативного грошового оцінювання земель і затвердження технічної документації з нормативного грошового оцінювання земель.

2. Розробники технічної документації з нормативного грошового оцінювання земельних ділянок. Розробниками технічної документації з нормативного грошового

оцінювання земель є особи, які, згідно із Законом України «Про землеустрій», мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою [7, ч. 3 ст. 7].

Розробниками документації, відповідно до Закону України «Про землеустрій», є такі [8, ч. 2 ст. 26]:

– юридичні особи, що володіють відповідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше ніж два сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою.

– фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Розробники документації із землеустрою мають право виконувати роботи зі складання документації із землеустрою; погоджувати із замовником наукові, економічні, інші вимоги до документації із землеустрою, строк виконання робіт, їх вартість і порядок оплати; авторство на документацію із землеустрою; вимагати зупинення робіт, що виконуються із порушенням документації із землеустрою, призводить до нецільового використання земель та їхнього псування; уносити пропозиції щодо оновлення застарілої або розроблення нової документації із землеустрою.

Розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватись законодавства України, стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою; інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою; виконувати всі умови договору; виконувати роботи зі складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Законом установлений максимальний строк складання документації із землеустрою, який не повинен перевищувати шести місяців із моменту укладення договору.

Отже, розробниками технічної документації з нормативного грошового оцінювання земельних ділянок можуть бути суб'єкти господарювання, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та мають у складі сертифікованих інженерів-землевпорядників. Із цього ми можемо зробити висновок, що сертифікований інженер-землевпорядник не може самостійно здійснювати розробку технічної документації із нормативного грошового оцінювання земель. Обов'язками сертифікованого інженера-землевпорядника є сумлінне виконання своїх посадових обов'язків, забезпечення якості надання послуг від мені суб'єкта господарювання-розробника документації із землеустрою, підвищення власної кваліфікації не рідше ніж один раз на чотири роки. До прав сертифікованого інженера-землевпорядника можна зарахувати додаткове підвищення власної кваліфікації, участь у саморегулювальних організаціях у сфері землеустрою тощо. Саме наведений обсяг прав і обов'язків сертифікованих інженерів-землевпорядників не надає можливості їх виділити в самостійний суб'єкт правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земель, з огляду на

відсутність реальних правомочностей у правовідносинах, що розглядаються.

Відповідно до ст. 66 Закону України «Про землеустрій», сертифікованими інженерами-землевпорядниками можуть бути особи, які:

– мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями в галузі знань землеустрою. Вищою землевпорядною освітою визнається вища освіта за освітньо-кваліфікаційними рівнями спеціаліста й магістра за відповідними напрямками;

– мають стаж роботи за спеціальністю не менше ніж один рік. До такого стажу включаються роботи на посадах, що, відповідно до кваліфікаційних вимог, потребують наявності вищої землевпорядної освіти (технік, реєстратор, оцінювач, інженер, завідувач групи, молодший спеціаліст, науковий співробітник тощо). Додатково особами, котрі мають намір отримати сертифікат інженера-землевпорядника, подається рекомендація керівника стажування, хоча таке стажування не закріплено законодавством як обов'язкове, відсутні вимоги до його термінів, порядку проходження тощо. Відповідно до ст. 66 Закону України «Про землеустрій», інженер-землевпорядник, котрий не є сертифікованим інженером-землевпорядником, може брати участь у складанні документації із землеустрою та технічної документації з оцінювання земель як стажер. Лише це положення Закону містить згадку про стажування. Уважаємо таке стажування формальним, особливо коли його керівником може бути посадова особа суб'єкта господарювання, у складі якої працює особа, зацікавлена у складанні кваліфікаційного іспиту.

Також особа, котра має намір скласти кваліфікаційний іспит, подає перелік документації із землеустрою та/або оцінювання земель, у складенні якої інженер-землевпорядник брав участь, і копії двох схем та/або проектів землеустрою та/або технічної документації з оцінювання земель, у складанні яких інженер-землевпорядник брав участь;

– склали кваліфікаційний іспит. Розгляд відповідних документів, організація та проведення кваліфікаційних іспитів, затвердження переліку питань до кваліфікаційного іспиту, прийняття рішень про видачу кваліфікаційного сертифікату – повноваження кваліфікаційної комісії. Іспит складається з письмової та усної частини. На письмову частину іспиту виносяться перелік питань до задачі, під час усної частини кваліфікаційна комісія опитує осіб, зацікавлених у складанні кваліфікаційного іспиту, щодо документів і матеріалів, поданих разом із заявою;

– одержали сертифікат і зареєстровані в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників. Видача кваліфікаційного сертифіката особам, які склали іспит, здійснюється навчальним закладом, на базі якого він складався. Кваліфікаційний сертифікат видається без терміну дії, може бути зупинений або анульований із підстав, передбачених чинним законодавством.

3. Замовники документації із нормативного грошового оцінювання земель. Замовниками документації із землеустрою,



відповідно до Закону України «Про землеустрій» (ч. 1 ст. 26), можуть бути органи державної влади, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі. Замовники документації мають право на таке: доручати розробникам виконання робіт із землеустрою; установлювати наукові, технічні чи інші умови до документації із землеустрою; визначати строк виконання робіт і порядок розгляду документації із землеустрою; визначати за погодженням із розробником документації із землеустрою вартість робіт і порядок їхньої оплати; виступати власником документації із землеустрою; проводити індексацію вартості виконаних робіт із землеустрою; здійснювати контроль за виконанням робіт із землеустрою.

Замовники документації із землеустрою зобов'язані таке: виконувати всі умови договору, а в разі невиконання чи неналежного виконання нести відповідальність; надавати вихідну документацію, необхідну для виконання робіт із землеустрою; проводити відповідно до закону на конкурсній основі відбір розробників документації із землеустрою, що розробляється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів; прийняти виконані роботи й оплатити їх.

Окремо варто описати статус саморегульованих організацій (далі – СРО) **у сфері землеустрою.** Відповідно до ст. 63 Закону України «Про землеустрій», саморегульовані організації у сфері землеустрою – це громадські організації, які об'єднують фізичних осіб, визнаних сертифікованими інженерами-землевпорядниками у порядку, установленому законом, отримали свій статус відповідно до вимог закону та здійснюють повноваження із громадського регулювання землеустрою.

СРО у сфері землеустрою повинна відповідати таким критеріям:

- її кількісний склад повинен налічувати не менше ніж 250 інженерів-землевпорядників;
- не менше ніж 90 відсотків членів її загального кількісного складу повинні бути сертифікованими інженерами-землевпорядниками;
- наявність установленної процедури внутрішньої сертифікації своїх членів з метою контролю за якістю проведених ними робіт із землеустрою.

Відповідно до Порядку визнання статусу саморегульованої організації у сфері землеустрою [9], процедура внутрішньої сертифікації членів громадської організації повинна передбачати таке: утворення експертної ради, склад і порядок діяльності якої затверджуються рішенням громадської організації; здійснення контролю за підвищенням кваліфікації її членів; підготовку звітності про виконання вимог внутрішньої сертифікації; установлення порядку розв'язання спорів, у тому числі пов'язаних із отриманням негативних результатів внутрішньої сертифікації її членами; ужиття заходів, спрямованих на недопущення невиконання членами громадської організації вимог процедури внутрішньої сертифікації. Рішення про надання статусу саморегульованої організації у сфері землеустрою приймає Держземагенство.

СРО у сфері землеустрою здійснюють такі повноваження з громадського регулювання землеустрою: визначення правил і стандартів підприємницької та професійної діяльності, обов'язкових для виконання всіма членами таких організацій; контроль за виконанням чинного законодавства у сфері землеустрою, забезпечення належної якості документації із землеустрою, яка складається сертифікованими інженерами-землевпорядниками – її членами; участь у розробленні нормативно-правових актів із проведення землеустрою; участь у професійній підготовці та сертифікації інженерів-землевпорядників; участь у складі кваліфікаційної комісії; захист своїх членів у питаннях судового й досудового вирішення спорів, пов'язаних із проведенням землеустрою тощо.

Уважаємо, що більшість перелічених повноважень СРО є декларативними та не мають наслідком ефективне громадське регулювання у сфері землеустрою. Також негативно оцінюємо те, що положення чинного законодавства не містять вимоги щодо обов'язкового вступу сертифікованого інженера-землевпорядника до СРО у сфері землеустрою. Виходить, що, вступаючи до СРО, інженер-землевпорядник додатково підпадає під процедури внутрішньої сертифікації, контроль за якістю проведених ним робіт, чим по суті лише ускладнює свою професійну діяльність. Спонукає цього фахівця може лише рівень його внутрішньої свідомості, на що, на нашу думку, в умовах сучасних реалій суспільної правової свідомості сподіватись не варто.

Висновки. Дослідження особливостей правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок в Україні дає підстави зробити такі висновки:

1. **Правовідносини у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок** – це суспільні відносини, пов'язані зі створенням, переробкою та використанням інформації щодо нормативного грошового оцінювання земельних ділянок.

2. **Об'єктом** правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земель є **документована інформація у вигляді технічної документації з нормативного грошового оцінювання земель**, розроблена й затверджена у порядку, передбаченому чинним законодавством.

3. **Ознаки** документованої інформації у вигляді технічної документації з нормативного грошового оцінювання земель як об'єкта є такими: міститься на матеріальних та електронних носіях; є відкритою і стосується широкого кола землевласників/землекористувачів; розробляється й затверджується уповноваженими на те суб'єктами в порядку та відповідно до процедур, передбачених чинним законодавством.

4. До **суб'єктів правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок** належать такі: органи державної влади й місцевого самоврядування, які наділені владними повноваженнями у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок; розробники документації із нормативного грошового оцінювання

земель; замовники документації із нормативного грошового оцінювання земель.

5. Саморегулівні організації у сфері землеустрою повинні стати повноцінним суб'єктом відносин у сфері нормативного грошового оцінювання земель. На сьогодні надані їм повноважень, на нашу думку, не достатні для здійснення громадського регулювання землеустрою. Висловлюємо позицію, що позитивно було б унести зміни до законодавства, якими передбачити обов'язкову участь сертифікованих-інженерів землевпорядників у складі саморегулівної організації у сфері землеустрою.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельне право України : [підруч. для студ. вищ. навч. закл.] / [Г.І. Балюк та ін. ; за ред. В.В. Носіка]. – К. : ВПЦ «Київ. ун-т», 2008. – 511 с.
2. Про інформацію : Закон України від 02.10.1992 року № 2657-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 48. – Ст. 650.
3. Городов О.А. Основы информационного права России : [учеб. пособ.] / О.А. Городов. – СПб., 2003. – 305 с.
4. Кохановська О.В. Теоретичні проблеми інформаційних відносин у цивільному праві : [монографія] / О.В. Кохановська. – К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2006. – 463 с.
5. Про затвердження Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України : Постанова Кабінету Міністрів України від 30.04.2014 року № 197 // Офіційний вісник України. – 2014. – № 51. – С. 42.
6. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 року № 15 // Офіційний вісник України. – 2015. – № 7. – С. 79.
7. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 року № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 229.
8. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 року № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
9. Про затвердження порядку визнання статусу саморегулівної організації у сфері землеустрою : Постанова Кабінету Міністрів України від 06.06.2013 року № 398 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 43. – С. 19.