

Роз'яснення з деяких питань надання послуг з оцінки майна під час виконавчого провадження

Відповідно до Закону України «Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів» систему органів примусового виконання рішень становлять: Міністерство юстиції України та органи державної виконавчої служби, утворені Міністерством юстиції України в установленому законодавством порядку. Згідно із статтею 7 вказаного вище закону державний виконавець є представником влади, діє від імені держави і перебуває під її захистом та уповноважений державою здійснювати діяльність з примусового виконання рішень у порядку, передбаченому законом.

Згідно із статтею 18 Закону України «Про виконавче провадження» для проведення оцінки виконавець має право залучати в установленому порядку суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання. Відповідно до частини першої статті 20 Закону України «Про виконавче провадження» для з'ясування та роз'яснення питань, що виникають під час здійснення виконавчого провадження і потребують спеціальних знань, виконавець вносить постанову про залучення експерта або спеціаліста (кількох експертів або спеціалістів), а для проведення оцінки майна – суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання. Для проведення оцінки за регульованими цінами, оцінки нерухомого майна, транспортних засобів, повітряних, морських та річкових суден згідно із статтею 57 зазначеного Закону виконавець залучає суб'єкта оціночної діяльності. Згідно із статтею 20 Закону України «Про виконавче провадження» суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання має право на винагороду за надані ним послуги. Винагорода та інші витрати, пов'язані з проведенням експертизи, наданням висновку спеціаліста або звіту суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, належать до витрат виконавчого провадження.

Відповідно до статті 42 Закону України «Про виконавче провадження» витрати виконавчого провадження органів державної виконавчої служби здійснюються за рахунок коштів Державного бюджету України та коштів виконавчого провадження, які складаються з авансового внеску стягувача та/або стягнутих з боржника коштів на витрати виконавчого провадження. Витрати виконавчого провадження приватного виконавця здійснюються за рахунок авансового внеску стягувача та/або стягнутих з боржника коштів на витрати виконавчого провадження, а також можуть здійснюватися приватним виконавцем за рахунок власних коштів.

Органи державної виконавчої служби, утворені Міністерством юстиції України, як розпорядники або одержувачі бюджетних коштів, відносяться до замовників закупівлі товарів, робіт або послуг у значенні, що застосовується в Законі України «Про публічні закупівлі», тому на них поширюються вимоги, передбачені зазначеним законом.

Згідно із статтею 10 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади

та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки шляхом укладання договорів із суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, відібраними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Отже, якщо органи державної виконавчої служби, утворені Міністерством юстиції України, виступають замовником послуг з оцінки, законодавством передбачено обов'язкове проведення конкурентного відбору суб'єкта оціночної діяльності для надання послуг з незалежної оцінки майна.

Водночас, тлумачення терміну «замовники» наведено в статті 1 Закону України «Про публічні закупівлі».

З метою конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності органами приватизації Фондом запроваджено процедуру проведення конкурсу, встановлену Положенням про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затвердженим наказом Фонду від 31 грудня 2015 року № 2075, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 15 січня 2016 року за № 60/28190 (далі – Положення).

Слід зазначити, що Положення застосовується Фондом та його регіональними відділеннями у разі, якщо ціна надання послуг з незалежної оцінки майна або робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок менша встановленої в частині першій статті 2 Закону України «Про публічні закупівлі» вартості предмета публічної закупівлі.

Обов'язковість застосування Положення іншими юридичними особами, зокрема, органами державної влади, законодавством не передбачена.

Водночас, за необхідності обрання суб'єкта оціночної діяльності на конкурентних засадах згідно з Положенням до Фонду та його регіональних відділень можуть звертатися органи державної влади, які відповідно до законодавства наділені повноваженнями виступати замовниками послуг з незалежної оцінки майна.

У такому разі згідно з пунктом 2 розділу II Положення заінтересовані у проведенні конкурсу особи разом із супровідним листом надають до органу приватизації належним чином оформлену інформацію про об'єкт оцінки за формою, встановленою додатком 1 до Положення, а також зазначають замовника та особу-платника таких послуг.

З огляду на зазначене вище, з метою проведення оцінки майна боржника (зокрема, нерухомого майна) органи державної виконавчої служби, утворені Міністерством юстиції України, можуть самостійно вживати заходів щодо визначення суб'єкта оціночної діяльності на конкурентних засадах, зокрема, шляхом застосування електронної системи закупівель відповідно до вимог законодавства про публічні послуги або звернутися до Фонду та його регіональних відділень і надати інформацію про об'єкт оцінки та сторони майбутнього договору про надання послуг з оцінки такого об'єкта.

Крім цього слід звернути увагу на те, що законодавством про оцінку майна, у всіх випадках проведення оцінки, у т. ч. під час виконавчого провадження, передбачено особистий огляд оцінювачем об'єкта оцінки.

Під час проведення оцінки майна, майнових прав оцінювачами, суб'єктами оціночної діяльності обов'язковим для застосування є Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.03.2003 № 1440 (далі – Національний стандарт № 1).

Національний стандарт № 1 передбачає розділ, яким визначено загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна, зокрема, передбачено необхідність ознайомлення оцінювачем з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки. Також слід зазначити, що пунктом 52 Національного стандарту № 1 визначено, що оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором на проведення оцінки майна.

Відповідно до пункту 56 Національного стандарту № 1 у звіті про оцінку майна повинно бути зазначено про результати особистого огляду оцінювачем об'єкта оцінки. У разі неможливості особистого огляду оцінювач надає у звіті про оцінку майна відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів такої оцінки, що є важливим для підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки майна і висновку про його вартість. Ознайомлення з об'єктом оцінки в даному випадку здійснюється на підставі вихідних даних про об'єкт, документів, які містять характеристики об'єкта оцінки.

Отже, у разі неможливості з об'єктивних причин проведення особистого огляду оцінювачем об'єкта оцінки та наявності наданих замовником необхідних вихідних даних для проведення оцінки майна оцінювач має право провести оцінку без особистого огляду із обов'язковим зазначенням про це у звіті про оцінку.

Одночасно із зобов'язанням зазначити про це у звіті про оцінку оцінювач зобов'язаний зробити застереження про те, що у разі наявності в об'єкта оцінки певних ознак, що підтверджують інший ніж було описано в звіті про оцінку фізичний, функціональний стан, результати оцінки можуть бути визнані недостатньо об'єктивними, тому що вони ґрунтувалися на припущенні оцінювача про інший, ніж виявилось насправді, стан об'єкта оцінки.

У таких випадках статтею 57 Закону України «Про виконавче провадження» передбачено право сторони оскаржити результати оцінки в судовому порядку в десятиденний строк з дня отримання відповідного повідомлення.