

ЩОДО ПРАВОВОЇ ПРИРОДИ ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Окрепка А.І., аспірант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

У статті проаналізовано можливі підходи до розуміння правової природи договору на проведення експертної грошової оцінки земель. Визначено типологічну близькість даного виду договору з договорами на виконання науково-дослідних, дослідно-конструкторських та технологічних робіт. Аргументовано положення щодо доцільності виділення даної групи договорів у самостійний тип цивільно-правових договорів підрядного характеру.

Ключові слова: договір на проведення експертної грошової оцінки земель, договір підряду, договір надання послуг, договір на виконання науково-дослідних робіт.

Окрепка А.И. О ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ / Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, Украина

В статье проанализированы возможные подходы к пониманию правовой природы договора на проведение экспертной денежной оценки земель. Определена типологическая близость данного вида договора с договорами на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ. Аргументировано положение о целесообразности выделения данной группы договоров в самостоятельный тип гражданско-правовых договоров подрядного характера.

Ключевые слова: договор на проведение экспертной денежной оценки земель, договор подряда, договор на оказание услуг, договор на выполнение научно-исследовательских работ.

Окрепка А.И. THE LEGAL NATURE OF EXPERT MONETARY LAND VALUATION CONTRACT / National university of life and environmental sciences of Ukraine, Ukraine

To date there is no clear definition which type of contract a contract of expert monetary land value belongs to. Elucidation of belonging to a particular type of contract is not only theoretical but also practical, since the correct choice of contract type eliminates ambiguity in the law enforcement and helps to streamline these relationships.

The author analyzes the regulatory and legal literature, which equally uses the term "assessment work" and "evaluation services". There is an absence of unanimity in assigning the contract to a peer monetary value of land to a particular contract type in the scientific doctrine.

Two opposing views regarding the legal nature of the contract for evaluation were investigated. M. Braginsky, V. Vitryansky, M.O. Nechypurenko, E.N. Manos emphasize the affiliation of this contract to the turnkey contracts. M.A. Volkov, A.V. Resurrection, A.V. Naumenko and L.V. Sannikov see the signs of a service contract in this contract.

The analysis of the signs of a contract for peer monetary land value found the greatest similarity to contracts for the performance of research or research-design and technological works.

The author is a proponent of the need for approval of contracts for the performance of research or research-design and technological works in an independent group of contracted agreements such as contracts for research, adhering to the turnkey contracts, at the same time serving not only as independent but as a special contractual relationship. The contracts of this group must include an agreement on expert monetary land valuation. After determination of the legal nature of the contract it would be appropriate to amend Article 15 of the Law of Ukraine "About land valuation" and the Article 11 of the Law of Ukraine "About the valuation of property, property rights and professional valuation activity" and note that the parties of the contract for the assessment of land (the property) must be governed by the provisions of Chapter 62, "The contract in execution of research or research-design and technological works" of the Civil code of Ukraine.

Key words: expert monetary land valuation contract, turnkey contract, service contract, contract for the execution of research or research-design.

Відповідно до частини 3 статті 15 Закону України «Про оцінку земель», підставою для виникнення правовідносин між суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання та замовником, є укладення договору на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (далі – договір на проведення оцінки), який надалі їх деталізує до моменту досягнення кінцевої мети. Даний вид договору прямо не передбачений цивільним, господарським або ж земельним кодексом, але має правову регламентацію у спеціальних нормативно-правових актах у сфері оцінки земель. Однак у законодавстві не існує чіткої визначеності, до якого договірному типу відноситься договір на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. З'ясування належності до певного договірному типу має не лише теоретичне значення, а й практичне. Правильний вибір договірному типу усуває неоднозначність при правозастосуванні,

оскільки між предметно-суб'єктивним складом, строком, способами виконання, правами та обов'язками сторін того чи іншого договірної типу існують суттєві відмінності.

У юридичній літературі висловлені дві протилежні точки зору стосовно правової природи договору на проведення оцінки. М.І. Брагінський, В.В. Вітрянский, М.О. Нечипуренко, Є.Н. Манос наголошують на приналежності даного договору до договорів підряду. М.А. Волкова, О.В. Воскресенська, А.В. Науменко та Л.В. Саннікова вбачають у договорі на проведення оцінки ознаки договору надання послуг.

Метою даної статті є з'ясування, на основі положень законодавчих актів та доктринальних позицій, правової природи договору на проведення експертної оцінки земель.

Запровадження експертної грошової оцінки земель в Україні обумовило виникнення нового виду правовідносин та необхідність правового закріплення договору на проведення експертної грошової оцінки земель і його змістової конструкції аби сторони договору не змушені були самотужки розробляти проекти договору за принципом «чистої дошки» (*tabula rasa*). При розробці договірної конструкції вона має тяжіти до певного договірної типу. Законодавець у рівній мірі вживає поняття «оціночних робіт» та «оціночних послуг». У частині 1 статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» вказується, що суб'єкт оціночної діяльності надає послуги. Однак, у частині 4 цієї ж статті йде мова про роботи з оцінки. У пункті 2.1. Кодексу професійної етики Українського товариства оцінювачів вказується, що оцінювач надає послуги з оцінки.

Подібна неузгодженість існує у тлумаченні експертної грошової оцінки земельних ділянок. Відповідно до п.5 Методики з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531, експертна грошова оцінка – це процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки, а відповідно до статті 1 Закону України «Про оцінку земель», – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем і далі по тексту. Якщо поняття експертної грошової оцінки земель визначається крізь призму поняття «результат», тим самим вона (експертна оцінка) більшою мірою тяжіє до робіт, а договір – відповідно за типологічною належністю до договорів підрядного типу, якщо ж оцінку розглядати як процес (сукупність дій), тоді необхідно схилитись до послуг. Закон України «Про оцінку земель» та Наказ Держкомзему «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт» від 05.08.2009 №423 оперують поняттям землеоціночних робіт. Наказ Фонду державного майна України щодо затвердження форм договорів з суб'єктами оціночної діяльності від 15.10.2007 №1653 у зразковій формі договору використовує поняття «роботи з оцінки».

У юридичній літературі немає єдиної позиції стосовно природи договору про проведення оцінки майна. Дана неоднозначність зумовлена відсутністю чіткого закріплення на законодавчому рівні ознак робіт та послуг. Як наголошує Л.В. Саннікова: «На сьогодні цивілістам не вдалось виробити таке поняття послуги, яке б дозволило відокремити послуги від інших правових явищ» [5]. Так, за договором про надання послуг, одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається у процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором (частина 1 стаття 901 Цивільного кодексу). За договором підряду одна сторона (підрядник) зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу. Договір підряду може укладатися на виготовлення, обробку, переробку, ремонт речі або на виконання іншої роботи з переданням її результату замовникові (частини 1, 2 статті 837 Цивільного кодексу). Дані положення свідчать про відмінність понять «виконання робіт» та «надання послуг».

З метою визначення, до якого договірної типу необхідно віднести договір, який досліджується, необхідно проаналізувати спрямованість такого договору, оскільки категорія «тип» охоплює групу договорів, які мають подібну спрямованість. Під спрямованістю з юридичної точки зору розуміють кінцеві юридичні та економічні результати, на досягнення яких і спрямовані дії контрагентів [7, 92]. У системі зобов'язальних правовідносин характерною особливістю послуги є її спрямованість власне на надання послуги (виконання

певних дій). На противагу послугі внаслідок виконання робіт у замовника з'являється нова річ або змінюються якості існуючої, що і передбачає обов'язкову наявність матеріального результату [8, 84]. Отже, суттєвою відмінністю між послугами та роботами є те, що послуга становить собою діяльність, однак котра несе за собою певний корисний ефект. Внаслідок виконання робіт мають бути створені нові об'єкти або покращені існуючі. Результат послуги неосяжний, його не можна повернути, на нього не можна звернути стягнення, він не піддається ризику випадкового знищення та спрямований на конкретного споживача послуги. На відміну від робіт, які спрямовані на створення/покращення матеріальних благ, які можуть стати самостійними об'єктами цивільно-правових правовідносин [9, 57].

Проаналізуємо позиції авторів, що допоможе дійти необхідних висновків. Зокрема М.І. Брагінський, В.В. Вітрянский, М.О. Нечипуренко, Є.Н. Манос відносять договір на проведення оцінки земельної ділянки до договору підряду [10; 11, 124; 9, 59]. Опираючись на істотну ознаку, яка розмежовує договір підряду від договору надання послуг як наявність матеріалізованого результату – формулювання висновку оцінювача у формі звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки та передачу його замовнику. Другою істотною особливістю, яка зближує договір на проведення оцінки з договором підряду – це строки. Строк виконання зобов'язання щодо надання послуг обумовлений власне строком надання послуги, та, як правило, є безперервним. За договором підряду роботу можливо призупинити та подальше виконання переносити. Останнє цілком відповідає можливостям проведення землеоціночних робіт.

Є.Н. Манос наголошує на видовій близькості договору на проведення оцінки до договору на виконання науково-дослідних або дослідно-конструкторських та технологічних робіт із завідомо невідомим результатом, під яким необхідно розуміти величину вартості об'єкту оцінки, яку необхідно визначити [9, 59].

Цікавою є позиція про віднесення даного виду договору до договорів надання послуг. Отже, узагальнемо основні доводи науковців М.А. Волкова, О.В. Воскресенської, Л.В. Саннікова та А.В. Науменко [12, 27; 13, 50; 14, 65; 5]. Зокрема О.В. Воскресенська вбачає видову подібність з авторським договором про передачу виключних прав, обґрунтовуючи наступним. І в тому, і в іншому договорі необхідним є створення і передача замовнику нематеріального об'єкту інтелектуальної, творчої діяльності, опредмечена у матеріальну форму. Однак, на відміну від авторського договору, предметом договору на проведення оцінки є не передача авторських прав на використання твору, а надання послуги з певним нематеріальним, але вираженим в об'єктивній формі результатом [13, 53].

Як ми зауважували, будь-яка послуга передбачає отримання певного корисного ефекту, який є неопредмеченим. Однак це не означає відсутність об'єктивізації послуги на певному матеріальному носії. На думку М.В. Кротова, матеріальний елемент має послуга – її матеріальним носієм виступає її суб'єкт, який діє у формі, яку можна сприйняти матеріально [15, 5]. Тобто особа, яка споживає послугу, водночас є і носієм цієї послуги. У даному випадку об'єктивізацією є звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки. Для того щоб оцінити корисний ефект, він має бути у матеріально сприйнятій формі. Іншими словами, звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки є зовнішньою формою, у яку втілена діяльність оцінювача з метою представлення її замовнику. Відповідно до частини 1 статті 12 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» звіт є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності.

Наявність різних точок зору з приводу віднесення даного виду договору до договору підряду та договору надання послуг, може свідчити про його належність до іншого договірного типу, який би охоплював більшу кількість ознак даного договору. Договори на проведення оцінки за своєю юридичною природою близькі до договорів на виконання науково-дослідних, дослідно-конструкторських або технологічних робіт. Однак також потрібно виходити з позицій, що кожному виду договору, окрім загальних рис певного договірного типу, притаманні специфічні особливості, які дають змогу виділити його в окремий вид.

Зокрема, ми підтримуємо наступні доводи Д.А. Горбачева, М. Великова, І.В. Закрижевської, І.А. Зеніна, О.С. Йоффе, М.П. Рінга та інших про недоцільність віднесення договорів на

виконання науково-дослідних, дослідно-конструкторських та технологічних робіт до договорів підрядного типу, що зумовлено значною кількістю суттєвих відмінностей даного виду договорів від договорів підряду [16, 139; 17, 44; 18, 70; 19, 243; 20; 21, 10]. Такими відмінностями є індивідуальний творчий характер робіт, особливий принцип розподілу ризиків між сторонами (виконавець не несе відповідальності за неможливість виконання робіт, відповідно до статті 899 Цивільного кодексу України). Результатом робіт є продукт інтелектуальної праці, який може бути об'єктивізованим на різних носіях (документація, зразок, технологія, відповідно до частини 1 статті 892 Цивільного Кодексу України). Передбачити результат наперед не можливо, на відміну від договорів підряду, де чітко відомо, який матеріальний об'єкт повинен бути створеним. Тому дослідники пропонують дану групу договорів виділити у самостійний тип цивільно-правових договорів підрядного характеру.

М.П. Рінг вважає помилковим віднесення договорів на виконання науково-дослідних робіт до підрядних, оскільки обидва договори мають ряд загально групових ознак (виникнення правовідносин з приводу роботи; виконання її одним контрагентом за завданням іншого, передача результату роботи замовнику), однак кожен договір наділений специфічними ознаками і незалежний один від одного. А це означає, що норми одного з них, наприклад, договору підряду, не є загальними для іншого договору [21, 10]. Подібної позиції дотримується і О.С. Йоффе, наголошуючи, що договори на виконання науково-дослідних робіт, примикаючи до договорів підряду, у той же час виступають не тільки як самостійні, але як особливі договірні правовідносини [20].

Договір на проведення оцінки спрямований на здійснення робіт (передбачених законодавчо та методично певних оціночних процедур, результатом яких є обґрунтований висновок про вартість об'єкту). Ці роботи носять не технічний характер, а є науковими та творчими. Результат цих робіт є нематеріальним, наперед не обумовленим ні кількісно, ні якісно та є не очевидними, однак замовників усе ж цікавить саме результат робіт. Тому не є доцільним розглядати проведення оцінки як послугу. Отже, результатом виконаних робіт є об'єкт інтелектуальної діяльності, оформлений у вигляді звіту з експертної грошової оцінки земель та, який має визначену майнову цінність. Ці ознаки і ріднять договір на проведення оцінки з договором на виконання науково-дослідних робіт.

У результаті проведеного аналізу, можна стверджувати, що сукупність відмітних ознак договору на проведення оцінки дозволяє віднести його до договорів на виконання науково-дослідних, дослідно-конструкторських та технологічних робіт, які в свою чергу, на думку багатьох дослідників, мають формувати самостійний тип договорів підрядного-характеру. Визначивши правову природу договору, доцільно внести зміни до статті 15 Закону України «Про оцінку земель» та в статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» і зазначити, що сторонам договору на проведення оцінки земель (відповідно майна) необхідно керуватись положеннями Глави 62 «Виконання науково-дослідних або дослідно-конструкторських та технологічних робіт» Цивільного кодексу України. До цієї групи договорів можливе застосування норм права, що регулюють правовідносини з приводу укладення, внесення змін та припинення підрядних договорів у частині, що не суперечить специфіці аналізованої групи договорів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003. № 1378–IV // Офіційний вісник України. – 2004. – № 1. – С. 7.
2. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658–III // Офіційний вісник України. – 2001. – № 34. – С. 127.
3. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002. № 1531 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 42. – С. 144.
4. Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт: Наказ Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва, Державного комітету України із земельних ресурсів від 13.02.2001. № 28/18 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 9. – С. 669.

5. Санникова Л.В. Услуги в гражданском праве России / Л.В. Санникова. – М.: Волтерс-Клувер, 2006. – 160 с.
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2003. – № 40-44. – Ст. 157.
7. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: учебное пособие / Ю.В. Романец. – М.: «Юристъ», 2004. – 496 с.
8. Грушева Е.П. Обязательства по предоставлению услуг в хозяйственных отношениях / Е.П. Грушева // Правоведение. – 1982. – №1 – С. 84.
9. Манос Є.Н. Оценка стоимости – работа или услуга? / Є.Н. Манос // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2010. – №9 – С. 55-59.
10. Брагинский М.И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Книга 3. – М.: «Статут», 2002. – 624 с.
11. Нечипуренко М.О. Поняття договору на проведення оцінки / М.О. Нечипуренко // Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки. – 2012. – №4 (II) – С. 121-128.
12. Волкова М.А. Понятие и развитие оценочных услуг / М.А. Волкова // Юридический мир. – 2011. – № 11. – С. 27-28.
13. Воскресенская Е.В. Правовое регулирование оценочной деятельности: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Воскресенская Е.В. – С.-Пб., 2003. – 187 с.
14. Науменко А.В. Правове регулювання господарської діяльності в сфері оцінки майна: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.04 / Науменко А.В. –Харків., 2012. – 186 с.
15. Кротов М.В. Обязательство по оказанию услуг в советском гражданском праве: учебное пособие / М.В. Кротов. – Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1990. – 107 с.
16. Горбачев Д.А. Понятие и юридическая природа договоров на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ / Д.А. Горбачев // Бизнес в законе. – 2010. – № 1. – С. 139-142.
17. Великанова М. Співвідношення договору на виконання науково-дослідних або дослідно-конструкторських і технологічних робіт із договором підяду / М. Великанова // Підприємництво, господарство і право. – 2009. – № 11. – С. 44-47.
18. Закражевская И.В. Место договора на осуществление научно-исследовательской деятельности, выполнение опытно-конструкторских и технологических работ в системе гражданско-правовых договоров / И.В. Закражевская // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: «Право». – 2009. – № 19 (152). – С. 70-71.
19. Зенин И.А. Гражданское право: в 2-х т. / И.А. Зенин; отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – Т. 2. – М.: Юрайт, 1993. – 704 с.
20. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – Л.: Из-во Ленинградского ун-та, 1985. – 476 с.
21. Ринг М.П. Договоры на научно-исследовательские и конструкторские работы / М.П. Ринг // Всесоюзный научно-исследовательский институт советского законодательства. – М.: Юрид. лит., 1967. – 200 с.