

УДК 336.226.212.1:349.41

**Руслан Миколайович ВОЛЧЕК**

*кандидат економічних наук, доцент кафедри бухгалтерського обліку та аудиту, Одеський національний економічний університет, Україна, e-mail: ruslan1981196@ukr.net, ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3741-1458>*

**Сергій Іванович БОЛЬШАКОВ**

*кандидат військових наук, судовий експерт, ТОВ «Одеський науково-дослідний інститут судової експертизи та оцінки», Україна, e-mail: 80487983576@ukr.net*

**ІНСТРУМЕНТИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОРЕКТНОГО НАРАХУВАННЯ ПОДАТКІВ ПРИ ВІДЧУЖЕННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Волчек, Р. М., Большаков, С. І. *Інструменти забезпечення коректного нарахування податків при відчуженні земельних ділянок*. Вісник соціально-економічних досліджень : зб. наук. праць / За ред. М. І. Зверькова (голов. ред.) та ін. Одеса : Одеський національний економічний університет. 2020. № 1 (72). С. 85–104.

**Анотація.** У статті узагальнено підсумки проведення в Україні процедури приватизації державного майна протягом 2015–2019 років. Встановлено, що однією з основних перешкод, яка спричиняє недоотримання до державного бюджету коштів від приватизації державного майна, порівняно із запланованими показниками надходжень, є фактично здійснюване «безоплатне привласнення» земельних ділянок суб'єктами господарювання під час операцій купівлі-продажу об'єктів нерухомості внаслідок двозначного трактування положень Земельного кодексу України та Національного стандарту оцінки 2 «Оцінка нерухомого майна». Предмет дослідження – механізми проведення приватизації державного майна. Мета статті – розробити інструментарій протидії корупційним діям під час приватизації земельних ділянок, тим самим забезпечивши коректне нарахування й сплату податків до державного бюджету України від зазначених угод. Методи дослідження – загальнонаукові. Доведено, що корупційна схема із незаконним привласненням земельної ділянки розпочинається з набуття суб'єктом господарювання права користування нею. Некоректне трактування норм Земельного кодексу України в подальшому призводить до протиправного набуття користувачем права власності на вказану землю, уникаючи процедури приватизації. Обґрунтовано, що корупційні схеми відбуваються внаслідок вкрай слабого контролю діяльності нотаріусів та оцінювачів з боку основного регулятора оціночної діяльності в Україні – Фонду державного майна України. Надано низку рекомендацій задля уникнення нанесення збитків державі під час приватизації. Зокрема, запропоновано доповнити норми законодавчої бази у частині безпосередньої заборони нотаріусам реєструвати право власності на земельні ділянки, які належать державі, без проведення процедури приватизації. Необхідно внести зміни до нормативно-правової бази України у частині надання можливості оцінювачу розраховувати ринкову вартість земельних ділянок у випадку відсутності кадастрового номера.

**Ключові слова:** земельні ділянки; земельні поліпшення; приватизація; оцінка; ринкова вартість; право користування; право власності; податки.

**Руслан Николаевич ВОЛЧЕК**

*кандидат экономических наук, доцент кафедры бухгалтерского учёта и аудита, Одесский национальный экономический университет, Украина, e-mail: ruslan1981196@ukr.net, ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3741-1458>*

**Сергей Иванович БОЛЬШАКОВ**

кандидат военных наук, судебный эксперт, ООО «Одесский научно-исследовательский институт судебной экспертизы и оценки», Украина,  
e-mail: 80487983576@ukr.net

**ИНСТРУМЕНТЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОРРЕКТНОГО  
НАЧИСЛЕНИЯ НАЛОГОВ ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Волчек, Р. Н., Большаков, С. И. *Инструменты обеспечения корректного начисления налогов при отчуждении земельных участков*. Вестник социально-экономических исследований : сб. науч. трудов / Под ред. М. И. Зверякова (глав. ред.) и др. Одесса : Одесский национальный экономический университет. 2020. № 1 (72). С. 85–104.

**Аннотация.** В статье обобщены итоги проведения в Украине процедуры приватизации государственного имущества в течение 2015–2019 годов. Установлено, что одной из основных преград, обуславливающих недополучение в государственный бюджет средств от приватизации государственного имущества, по сравнению с запланированными показателями поступлений, является фактически осуществляемое «бесплатное присвоение» земельных участков субъектами хозяйствования при операциях купли-продажи объектов недвижимости вследствие двухзначной трактовки положений Земельного кодекса Украины и Национального стандарта оценки 2 «Оценка недвижимого имущества». Предмет исследования – механизмы проведения приватизации государственного имущества. Цель статьи – разработать инструментарий противодействия коррупционным действиям при приватизации земельных участков, тем самым обеспечивая корректное начисление и уплату налогов в государственный бюджет Украины от указанных сделок. Методы исследования – общенаучные. Доказано, что коррупционная схема, связанная с незаконным присвоением земельного участка, начинается с получения субъектом хозяйствования права пользования ним. Некорректная трактовка норм Земельного кодекса Украины в дальнейшем приводит к противорывному получению пользователем права собственности на указанный земельный участок, минуя процедуру приватизации. Обосновано, что коррупционные схемы происходят вследствие крайне слабого контроля деятельности нотариусов и оценщиков со стороны основного регулятора оценочной деятельности в Украине – Фонда государственного имущества Украины. Сформулирован ряд рекомендаций с целью недопущения нанесения убытков государству при приватизации. В частности, предложено дополнить нормы законодательной базы в части непосредственного запрета нотариусам регистрировать право собственности на земельные участки, принадлежащие государству, без проведения процедуры приватизации. Необходимо внести изменения в нормативно-правовую базу Украины в части предоставления возможности оценщику рассчитывать рыночную стоимость земельных участков в случае отсутствия кадастрового номера.

**Ключевые слова:** земельные участки; земельные улучшения; приватизация; оценка; рыночная стоимость; право пользования; право собственности; налоги.

**Ruslan VOLCHEK**

PhD in Economics, Associate Professor, Department of Accounting and Auditing,  
Odessa National Economic University, Ukraine, e-mail: ruslan1981196@ukr.net,  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3741-1458>

**Sergey BOLSHAKOV**

*PhD in Military Sciences, Forensic Expert, LLC «Odessa Research Institute of Forensic Examination and Evaluation», Ukraine, e-mail: 80487983576@ukr.net*

**TOOLS FOR ENSURING OF CORRECT ACCOUNTING OF TAXES  
DURING THE ALIENATION OF LAND PLOTS**

Volchek, R., Bolshakov, S. (2020). *Tools for ensuring of correct accounting of taxes during the alienation of land plots*. Ed. by M. Zvieriakov (ed.-in-ch.) and others [Instrumenty zabezpechennia korektnoho narakhuvannia podatkov pid chas vidchuzhennia zemelnykh dilianok; za red.: M. Zvieriakova (gol. red.) ta in.], Socio-economic research bulletin; Visnik social'no-ekonomichnih doslidzen' (ISSN 2313-4569), Odessa National Economic University, Odessa, No. 1 (72), pp. 85–104.

**Abstract.** *The article summarizes the results of the procedure of privatization of state property in Ukraine during 2015–2019. It is established, that one of the main obstacles that leads to short payment of funds from the privatization of state property to the state budget, compared to the planned targets, is the actual «free appropriation» of land plots by economic entities during the sale of real estate due to ambiguous interpretation of the provisions of the Land Code of Ukraine and the National Valuation Standard 2 «Real Estate Valuation». The subject of research – the mechanisms of privatization of state property. The purpose of the article is to develop tools to combat corruption during the privatization of land plots, thus ensuring the correct calculation and payment of taxes to the state budget of Ukraine from these agreements. Research methods – general scientific. It has been proven, that a corruption scheme associated with an illegal appropriation of a land plot begins with the acquisition by the business entity of the right to use it. An incorrect interpretation of the provisions of the Land Code of Ukraine in the future leads to the illegal acquisition by the user of the right of ownership to the specified land plot, avoiding the privatization procedure. It is substantiated, that corruption schemes occur as a result of extremely weak control over the activities of notaries and appraisers on the part of the main regulator of appraisal activities in Ukraine – the State Property Fund of Ukraine. A number of recommendations are formulated with the aim of preventing losses to the state during privatization. In particular, it is proposed to supplement the norms of legal framework in terms of a direct prohibition for notaries to register ownership of land plots, which belong to the state, without a privatization procedure. It is necessary to make changes to the regulatory framework of Ukraine in terms of enabling the appraiser to calculate the market value of land plots in the absence of a cadastral number.*

**Keywords:** *land plots; land improvements; privatization; rating; market value; right of use; ownership; taxes.*

**JEL classification:** *K110*

**DOI:** [https://doi.org/10.33987/vsed.1\(72\).2020.85-104](https://doi.org/10.33987/vsed.1(72).2020.85-104)

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Інтеграція економіки України до Європейського економічного простору відбивається у повсякденному житті кожного суб'єкта господарювання, який функціонує на теренах нашої держави, у вигляді набуття прав на вільне відчуження головного національного багатства – землі. Зазначені процеси пов'язані із чітким та прозорим механізмом здійснення приватизації державного майна. Станом на 2020–2024 роки в Україні нагальним завданням є проведення науково обґрунтованого процесу приватизації сільськогосподарської землі. З набуттям

чинності законопроекту «Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2178-10 від 10.10.2019 р., який скасовує заборону на продаж сільськогосподарських земельних ділянок, кожен громадянин України набуде права вільно купувати чи продавати земельний пай. Відповідно, законодавчі органи влади розробляють пакет норм у розрізі двох аспектів: фінансового, оскільки доведеться готуватися до викупу землі у власників, які бажають її продати, а також юридичного, адже в умовах конкуренції за землю необхідно переглянути арсенал юридичних засобів збереження земельного банку в Україні. Між тим, розробка механізмів, що забезпечують дотримання інтересів держави щодо збереження права власності на земельні ділянки на теренах України, передбачає коректне нарахування податків під час здійснення приватизації землі, причому не тільки сільськогосподарського, але й несільськогосподарського призначення.

**Аналіз досліджень і публікацій останніх років.** Аналіз публікацій [1; 2; 3], присвячених дослідженням у галузі дотримання інтересів суб'єктів господарювання під час приватизації земельних ділянок та нерухомості, а також оподаткуванню зазначених угод, свідчить, що науковці та практики зосереджують свою увагу на захисті інтересів власників майна проти рейдерських атак. Зокрема, М. Скиба [1, с. 131–132] вбачає перешкоджання корупційним діям із державним майном у зміні моделі приватизації (від фіскальної до інвестиційно-орієнтованої), коли пріоритетом стає підвищення ефективності управління й узгоджувальність приватизації стратегічно важливих об'єктів із ринковою трансформацією галузей економіки.

Л. Ю. Снісаренко та Т. В. Прилуцька [2] вбачають підвищення захисту прав інвесторів в удосконаленні правого забезпечення під час застосування електронних технологій при приватизації об'єктів державної власності. Д. О. Приходько [3] вказує на необхідність підвищення відповідальності посадових осіб й оцінювачів за непрозоре проведення процедур оцінки об'єктів державного майна, оскільки тільки суворі норми відповідальності дозволяють нівелювати зловживання повноваженнями вказаних учасників приватизації.

**Виділення невіршених раніше частин загальної проблеми.** Актуальною й невіршеною у вітчизняній практиці господарювання є проблематика безоплатного привласнення земельних ділянок суб'єктами господарювання під час операцій купівлі-продажу об'єктів нерухомості внаслідок двозначного трактування положень Земельного кодексу України. І найбільш вразливою у цьому процесі є держава, оскільки вітчизняний бюджет недоотримує значні суми податків внаслідок відчуження не стільки об'єктів будівель й споруд (земельних поліпшень), а фактично безоплатного набуття права власності на земельні ділянки, на яких знаходяться вказані будівлі.

**Постановка завдання.** Мета статті полягає у спробі розробити інструментарій протидії корупційним діям під час приватизації земельних ділянок, тим самим забезпечивши коректне нарахування й сплату податків до державного бюджету України від зазначених угод.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Здійснення процесу приватизації державного майна в Україні протягом трьох останніх десятиліть має за мету отримання надходжень до державного бюджету, достатніх для вирішення соціально-економічних проблем країни. Між тим, постійно кожна політична команда, яка приходить до влади в Україні, стверджує, що

приватизація державного майна у нашій країні не дозволяє отримати очікуваних надходжень. Доказом зазначеної тези, може бути динаміка планових та фактичних надходжень до державного бюджету коштів від здійснення приватизації державного майна протягом 2015 – першого півріччя 2019 років, та прогнозні надходження на 2020 рік (рис. 1) [4].

Аналіз даних, поданих на рис. 1, свідчить про те, що починаючи з 2015 року держава ще жодного разу не отримала до бюджету очікуваної суми від приватизації. У 2015 році від продажу державного майна планувалося отримати 17 млрд. грн., але фактично надійшло тільки 151,5 млн. грн. (або 0,9% від запланованої суми), продали 117 об'єктів.

У 2016 році вдалося продати 140 державних компаній, надходження до бюджету склали 189 млн. грн. – 1,1% від очікуваної суми (17,1 млрд.). Найбільші надходження очікувалися у 2017 році: в бюджеті запланували також 17,1 млрд. грн. надходжень від приватизації, а отримали 3,4 млрд. грн. (19,8% від запланованої суми) [4].

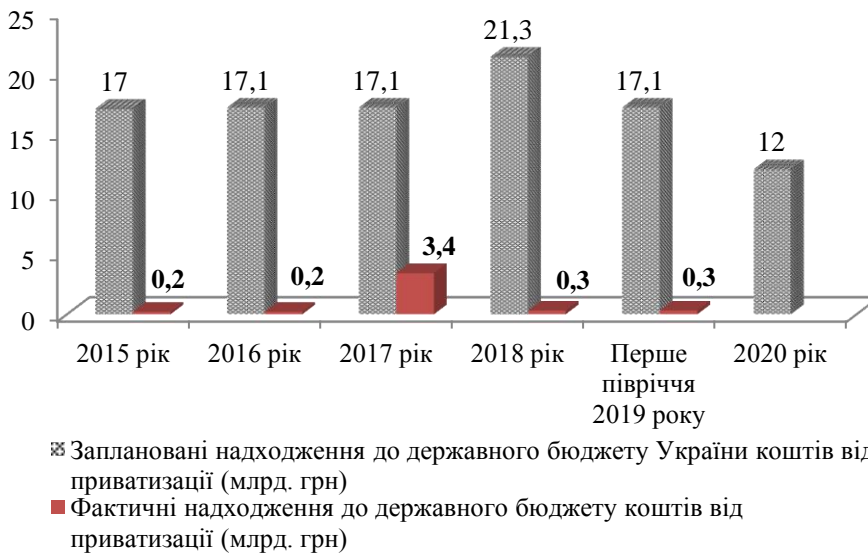


Рис. 1. Надходження до державного бюджету України від приватизації об'єктів державної власності у 2015–2020 роках

*Джерело: побудовано авторами на основі даних [4]*

У 2018 році запланували надходження у розмірі 21,3 млрд. грн. від продажу майна. Потім планку знизили до 18,8 млрд. грн., але підсумкова сума склала 268,7 млн. грн., що становить лише 1,3% від запланованої суми [4].

Протягом першого півріччя 2019 року було реалізовано 23 підприємства й фактичні надходження від приватизації склали 265,5 млн. грн. При цьому в бюджеті було закладено 17,1 млрд. грн. надходжень від приватизації державного майна. Складаючи проєкт бюджету на 2020 рік, Кабінет Міністрів України вирішив запланувати надходження від приватизації на суму 12 млрд. грн. [4].

Суттєвою причиною тривалого недоотримання коштів від приватизації державного майна до бюджету України, вважаємо, є наявність значної кількості корупційних схем. Фахівці у галузі державного управління розробляють чимало

заходів з метою нівелювання проявів корупції. Зокрема, у рамках відкриття ринку землі прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав власності» № 159-IX від 03.10.2019 р. (далі – Закон № 159) та Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» № 340-IX від 05.12.2019 р. (далі – Закон № 340).

Серед ключових змін Закону № 159 є такі:

- зміни щодо відчуження частки у підприємстві вносяться до Єдиного державного реєстру (далі – ЄДР) юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань виключно тим нотаріусом, який нотаріально засвідчував документи про перехід права власності на частки;

- чітко визначено, що реєстратор (нотаріус) зобов'язаний перевірити волевиявлення юридичних осіб при внесенні змін до ЄДР або при здійсненні державної реєстрації операцій з нерухомістю, що включає, зокрема обов'язок пересвідчитись у повноваженнях посадових осіб та представників підприємств;

- встановлено чітку вимогу до нотаріальної форми довіреності при здійсненні операцій з нерухомістю чи внесенні змін до ЄДР [5, с. 7].

Зазначено, що вказані заходи нівелюють ризики рейдерського захоплення земельних ділянок, нерухомого майна та агропідприємств. І, що важливіше, кожен нотаріус, який засвідчуватиме підпис на документі, нестиме відповідальність за незалежну перевірку повноважень осіб, які підписують документ. Такий підхід робить юридичні засоби захисту від рейдерства ефективнішими.

Новацією Закону № 340 є надання нового інструменту захисту бізнесу власникам підприємств. Будь-який учасник товариства, як мажоритарій, так і міноритарій, має право встановити вимогу нотаріального засвідчення справжності власного підпису під час прийняття рішень з питань діяльності відповідного товариства та (або) вимогу нотаріального посвідчення правочину, предметом якого є частка такого учасника у зареєстрованому капіталі відповідного товариства. Аналогічний підхід запроваджено і щодо нерухомого майна. Така вимога, як односторонній правочин, підлягає обов'язковому нотаріальному засвідченню. Інформація про це вноситься до ЄДР, що є додатковим та більш ефективним засобом захисту від протиправного відчуження корпоративних прав [5, с. 7].

Оскільки Закон № 340 розглядався авторами як засіб протидії рейдерству насамперед в аграрній сфері, значна його частина стосується змін до земельного законодавства. Тобто на сьогодні власники земельних ділянок можуть самостійно встановити вимогу про обов'язкове нотаріальне посвідчення договору оренди землі чи іншого договору щодо прав на землю. Така вимога підлягає нотаріальному посвідченню та реєструється як обтяження у державному реєстрі прав на нерухоме майно. Цей інструмент дозволить зменшити ризик незаконної перереєстрації прав оренди на земельну ділянку на підставі підроблених договорів. Обов'язкова участь нотаріуса, який несе відповідальність за вчинення нотаріальної дії та державну реєстрацію обтяження, посилює гарантії ефективності цього способу превентивного захисту [5, с. 8].

Аналогічні нововведення встановлюються також до будь-якого іншого нерухомого майна. Тому ці інструменти можуть бути цікавими будь-яким кредиторам та особам, що хочуть посилити захист нерухомості [5, с. 8].

Наведені заходи безумовно сприяють посиленню захищеності інтересів власників майна та майнових прав, але, вважаємо, на цей час діють корупційні механізми, які дозволяють незаконно відчужувати майно, зокрема, земельні ділянки, не порушуючи норми законодавства, які напряду вказують на хибні або завчасно свідомі управлінські дії, які призводять до заподіяння шкоди власникам майна. Вважаємо, що заподіяння шкоди державному бюджету України відбувається завдяки маніпулюванню економічним змістом права власності.

Згідно зі ст. 317 Цивільного кодексу України [6], право власності складається із трьох прав: володіння; користування; розпорядження.

Кожне із зазначених компонент права власності є окремим майновим правом. Отже оцінюватися може як повне право власності, так і окремі майнові права, які є іншими порівняно із повним правом власності. Вартість різних прав на один і той же об'єкт оцінки є різною, й це призводить до помилкового розуміння результатів оцінки замовниками. Тому у практиці оцінювання прийнято трактувати термінологію оцінки права власності таким чином:

- якщо оцінюється повне право власності, то кажуть про оцінку майна;
- якщо оцінюються майнові права, від'ємні від права власності, то під цим розуміють оцінку майнових прав [7, с. 42].

У вітчизняній практиці господарювання доволі часто спостерігається одна із численних схем продажу земельних ділянок за безцінь (рис. 2). В Україні найціннішим багатством є земля, але вільно купувати чи продавати її забороняє вітчизняне законодавство. Проте механізми, направлені на некоректне відчуження земельних ділянок, базуються на нормах Земельного кодексу України. Причому самі по собі норми Земельного кодексу України направлені на забезпечення законності набуття права власності на земельні ділянки. Разом з цим корупційні схеми направлені на використання суперечних аспектів у вітчизняному законодавстві й формально дії учасників корупційної схеми не підпадають під адміністративну та кримінальну відповідальність, оскільки знайдено такий алгоритм корупційних дій, який, з одного боку, трактується як недостатня кваліфікація посадових осіб, а, з іншого боку, – як суттєва прогалина у законодавстві.

Інформація, наведена на рис. 2, свідчить, що ініціатором корупційної схеми відчуження земельних ділянок, які перебувають у державній власності, є орган приватизації. Зазвичай це є органи міської чи обласної влади. Вони продають або здають в оренду будівлі та споруди, які розташовані на земельних ділянках, перебуваючих у державній власності й формально покупець придбаває лише земельні поліпшення (згідно із законодавством, нерухомість – це земля та земельні поліпшення, розташовані на ній, тобто зазвичай це є будівлі та споруди). Оскільки новий власник будівель експлуатує майно, яке розташоване на земельній ділянці, що перебуває у державній власності, то оцінювач, який визначає вартість нерухомого майна, зазвичай оцінює вартість земельної ділянки виходячи з умов надання її новому власнику будівель й споруд в оренду або суборенду. Зазначимо, що оцінювати земельну ділянку, що перебуває у державній власності, не за ринковою вартістю, а за оціночною, тобто визначеною за заданим алгоритмом із використанням вихідних даних, оцінювач вимушений, оскільки йому не надано правовстановлюючих документів (їх немає, оскільки земельна ділянка у державній власності) й зазначена земельна ділянка не має кадастрового номера.

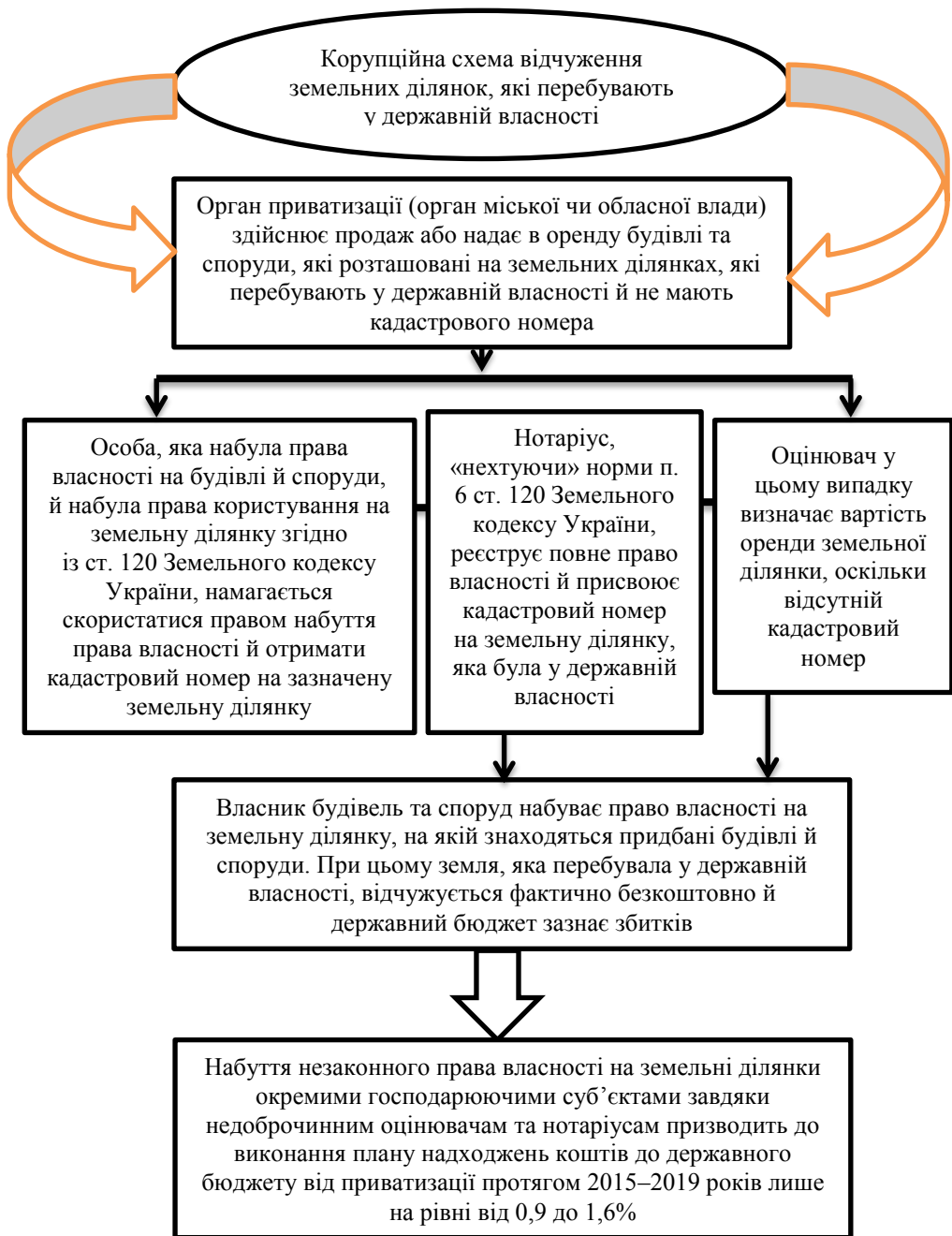


Рис. 2. Корупційна схема відчуження земельних ділянок в Україні та її вплив на виконання плану надходжень коштів до державного бюджету України від приватизації державного майна  
*Джерело: узагальнено на основі практичного досвіду авторів*

Використання різних баз оцінки вартості земельної ділянки (різних видів вартості майна) обумовлено різними видами прав на земельні ділянки. Так, ринкову вартість земельної ділянки коректно визначати у випадку, коли суб'єкт господарювання має увесь комплекс прав, які є складовими права власності на



землю (право володіння, право користування, право розпорядження). Оскільки земельна ділянка перебуває у державній власності, то відповідно, суб'єкт господарювання, який нею користується, має обмежене коло прав, а саме, тільки право користування та володіння. Право розпорядження є недоступним щодо цієї земельної ділянки. Тому визначення вартості зазначеної земельної ділянки за такою базою оцінки як ринкова, є некоректним й законодавчо неприпустимим.

Здійснення корупційної схеми відчуження земельної ділянки, яка перебуває у державній власності, головним чином починається тоді, коли суб'єкт господарювання, який є власником земельних поліпшень, й набув право користування земельною ділянкою, на якій збудовано зазначені земельні поліпшення, намагається відповідно до норм Земельного кодексу України, набути право власності на вказану земельну ділянку. Так, згідно із п. 1 ст. 120 Земельного кодексу України [8], у випадку набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Зазначимо, що цим правом може скористатися будь-який суб'єкт господарювання (орендар державного майна має першочергове право), проте під час вчинення зазначених дій варто враховувати норми п. 6 ст. 120 Земельного кодексу України [8], а саме: істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації.

Укладення договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.

Наведення норм ст. 120 Земельного кодексу України вбачається нами тому, що незаконне відчуження земельних ділянок, які перебувають у державній власності, безпосередньо здійснюється на етапі, коли нотаріус ігнорує норму п. 6 Земельного кодексу України й реєструє право власності власника земельних поліпшень на вказану земельну ділянку. При цьому, коли правоохоронні органи звертаються до нього з приводу роз'яснень щодо вчинених дій, то він може просто вказати на необізнаність щодо цієї норми Земельного кодексу України. Між тим, у всіх корупційних схемах актуальним є час. Тому зазвичай задля уникнення безлічі формальностей щодо визнання здійсненого правочину недійсним, незаконно набута у власність земельна ділянка продається іншим суб'єктам господарювання й іде зазвичай під забудову. Тому й виявляється, що земля, яка знаходиться у державній власності, відчужується фактично за безцінь.

Адекватною дією, яка першочергово приходить при міркуванні, є визнання вчинених дій недійсними й повернення відчужених у держави земельних ділянок у державну власність. Між тим, на практиці виникає декілька правових колізій, які унеможливають визнання таких правочинів нікчемними. Якщо приблизно п'ять років тому (2014–2015 роки), правочини, які

підтверджували незаконність набуття права власності на нерухоме майно, могли бути визнані у судовому порядку нікчемними й зазначене майно могло бути повернуто його колишньому власнику, то принаймні у 2019–2020 роках, визнати такий правочин недійсним стало вкрай проблематично або практично неможливо. Так, згідно зі Справою № 922/3537/17 Провадженням № 12-127Гс19 Великої Палати Верховного Суду України щодо відчуження майна у період дії заборони [9] зазначено, що добросовісна особа, яка придбаває нерухоме майно у власність або набуває інше речове право на нього, вправі покладатися на відомості про речові права інших осіб на нерухоме майно та їх обтяження (їх наявність або відсутність), що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Тому за відсутності у цьому реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, тобто не знала і не мала знати про існування таких прав чи обтяжень, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень [9].

Таким чином, можна дійти висновку, що оскільки незаконно набуте нерухоме майно, зокрема, земельні ділянки, зазвичай перепродаються по декілька разів, то добросовісна особа, яка не знала про некоректно набуте право власності на це майно, придбала його у законному порядку й за ціною, яка базувалася на звичайних (ринкових) цінах, то позбавити його набутого права власності на вказане нерухоме майно, неможливо. Законною підставою для такого висновку може бути те, що відповідно до п. 1 частини першої ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10], державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Тому, якщо на момент здійснення угод подальшої купівлі-продажу нерухомого майна, внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не було здійснено, то й новий власник не був обізнаний щодо попередніх незаконних дій щодо зазначеного нерухомого майна. Відповідно, позбавляти нового власника набутого ним права власності на земельну ділянку, правоохоронні органи не мають права.

Якщо задатися питанням стосовно того, яким чином призупинити незаконний продаж земельних ділянок, які перебувають у державній власності, то зрозуміло, що оскаржувати рішення Великої Палати Верховного Суду України не є нашою компетенцією. Проте вважаємо, що актуальною дією, яку можливо створити у юридичному просторі, задля призупинення корупційних дій нотаріуса щодо реєстрації права власності на земельні ділянки, які перебувають у державній власності, й здані в оренду або суборенду, є внесення змін до ст. 120 Земельного кодексу України щодо прямої заборони нотаріусам реєструвати право власності на земельні ділянки, що перебувають у державній власності, без проведення процедури приватизації.

Продаж земельних поліпшень (нерухомості), які перебувають на балансі держави, також не позбавлена ознак корупційного спротиву. Такі ознаки можливо винайти завдяки «вмілому» використанню терміну «невід’ємні поліпшення». Зазначений термін означає здійснення таких поліпшень (добудов, модернізації тощо) завдяки яким об’єкт нерухомого майна збільшує свою корисність й, відповідно, інвестиційну привабливість.

Ґрунтовніше трактує сутність терміну «невід’ємні поліпшення нерухомого майна» Національний стандарт 2 «Оцінка нерухомого майна» [11]. Згідно з п. 2 зазначеного стандарту, невід’ємні поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень [11].

Корупційні дії оцінювача у процесі визначення ринкової вартості державного нерухомого майна під час його продажу суб’єктам господарювання полягають у тому, що він знижує ринкову вартість об’єкта нерухомого майна на документально підтверджену ринкову вартість невід’ємних поліпшень й тим самим, зменшує базу оподаткування угоди купівлі-продажу нерухомого майна.

Наведемо, такий приклад: оцінювач визначив ринкову вартість комплексу будівель санаторно-курортного призначення у розмірі 30 млн. грн. При цьому встановлено, що суб’єкт господарювання, який користується державним майном на правах оренди або суборенди чи концесії, зробив невід’ємні поліпшення у вигляді збудованої котельні. Ринкова вартість котельні складає 8 млн. грн. Остаточна ринкова вартість комплексу будівель санаторно-курортного призначення, яку повинен заплатити покупець міським чи обласним органам державної влади, під час купівлі зазначеного комплексу, складає 22 млн. грн. (30 млн. грн. – 8 млн. грн.).

Зазначимо, що у цьому випадку оцінювач досить неоднозначно трактує норми законодавчої бази. Логіка його дій, з одного боку, ґрунтується на нормах ст. 57 Постанови Кабінету Міністрів «Про затвердження Методики оцінки майна» № 1891 від 10.12.2003 р. [12] (далі – Методика).

Згідно зі ст. 57 цієї Методики [12], у випадку прийняття рішення про приватизацію орендованого нерухомого майна (майна, що надавалося у концесію) шляхом продажу на аукціоні (у тому числі з умовами) ринкова вартість майна не визначається. Зазначені об’єкти підлягають приватизації за балансовою вартістю.

За відсутності балансової вартості орендованого нерухомого майна (майна, що надавалося у концесію) та наявності умови щодо компенсації орендарю (колишньому концесіонеру) вартості невід’ємних поліпшень, здійснених за рахунок його коштів за час оренди (концесії), вартість орендованого нерухомого майна (майна, що надавалося у концесію) визначається на підставі його ринкової вартості та ринкової вартості невід’ємних поліпшень орендованого майна (майна, що надавалося у концесію).

Ринкова вартість невід’ємних поліпшень орендованого нерухомого майна (майна, що надавалося у концесію) дорівнює величині, що не перевищує фактично сплаченої суми коштів орендаря (концесіонера) за здійснення ідентифікованих невід’ємних поліпшень.

Розмір відшкодування витрат концесіонера на поліпшення майна, отриманого у концесію, або створення концесіонером майна на виконання умов концесійного договору визначається шляхом визначення ринкової вартості невід’ємних поліпшень, здійснених за рахунок коштів концесіонера, або ринкової вартості створеного майна у частині, що не була компенсована концесіонером у результаті концесійної діяльності відповідно до умов концесійного договору [12].

Аналіз зазначених норм ст. 57 Методики показує, що, дійсно таке відшкодування земельних поліпшень концесіонеру можливе, проте лише за умови, якщо така норма прописана у договорі оренди і якщо орган приватизації схвалить таке рішення. Тобто, вирахування ринкової вартості земельних поліпшень із ринкової вартості нерухомого майна законодавчо можливо якщо органом приватизації прийнято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами компенсації орендарю невід'ємних поліпшень (причому вартість таких поліпшень компенсується покупцем) й зазначений пункт міститься у договорі оренди нерухомого майна.

Значимо, що цілком зрозумілим є те, що у випадку викупу державного нерухомого майна покупцем, який раніше протягом визначеного періоду часу орендував зазначене майно у державних органів влади, компенсацію невід'ємних поліпшень нерухомого майна орендодавцю повинна здійснювати держава. Тому цілком логічним є те, що таку умову в договорі оренди державного майна органи приватизації ніколи не включають й за це не проголосують на засіданні комітету органу приватизації. Отже, дії оцінювача щодо вирахування вартості невід'ємних поліпшень із ринкової вартості нерухомого майна, доцільно вважати як такі, що завдають державному бюджету країни збитків.

Детально розписана корупційна схема відчуження земельних ділянок, яка діє на цей час в Україні, безумовно, має декілька етапів, на яких її можливо призупинити. Як раніше зазначалося, першочерговою дією, яка дозволить нівелювати усі корупційні дії щодо незаконного відчуження земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є пряма заборона нотаріусам здійснювати реєстрацію права власності на землю, що перебуває у державній власності, без проведення процедури її приватизації. Тобто, якщо нотаріус не зареєструє таке право у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то й дія корупційної схеми зводиться нанівець.

Інший момент, який викликає дискусію, це законодавча можливість оцінювача визначити вартість земельної ділянки, яку незаконно відчужують, на рівні ринкової. Не зважаючи на те, що оцінювач позбавлений права визначати ринкову вартість земельної ділянки, яка є державною власністю, під час незаконної схеми її відчуження, оскільки немає підстав для розрахунку зазначеного виду вартості внаслідок відсутності права власності на цю землю й відсутності кадастрового номера. Між тим, виникає питання, що заважає оцінювачу розрахувати ринкову вартість незаконно відчуженої у держави земельної ділянки під час здійснення кримінального впровадження. Тим більше, що на цей час у практиці оціночної діяльності існують методичні підходи, які дозволяють достатньо легко це зробити. До таких методів можна віднести метод залишку.

Метод залишку визначає ринкову вартість земельної ділянки як різницю між ринковою вартістю всього об'єкта нерухомості (тобто земельної ділянки з поліпшеннями) та вартістю поліпшень за вирахуванням їхнього знецінення упродовж експлуатації [13, с. 156].

Значимо, що оцінювач особисто може розрахувати ринкову вартість земельної ділянки, яку незаконно відчужено, проте у судовому процесі зазначені матеріали зазвичай не будуть враховані. Судді, на жаль, здебільшого вважають, що звіт оцінювача не є обов'язковою доказовою базою. Вони мають більшу довіру до висновку експерта. Згідно із Законом про судову експертизу, експерт

самостійно не має право збирати матеріали. Тому, не порушуючи процесуальні норми, експерт може запросити оцінювача, який має право самостійно збирати матеріали, й у висновку експерта використати матеріали звіту оцінювача щодо коректної визначеної ринкової вартості земельної ділянки. При цьому варто враховувати деякі аспекти юридичного характеру, які гальмують й перешкоджають оцінювачу робити коректні розрахунки ринкової вартості нерухомого майна. Так, згідно зі ст. 10 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [14], оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

Згідно зі ст. 11 зазначеного Закону, договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник [14].

Договір з власником нерухомого майна у рамках кримінального провадження жодна зі сторін заключати не буде. Також починаючи із 2013 року в Україні набуття права власності за землю передбачає присвоєння кадастрового номера на цю земельну ділянку, а зазначеного номера також на дату проведення кримінального провадження або до цього провадження, може й не бути. Тому вважаємо, що цілком логічно буде втручання у зазначений процес головного регулятора оціночної діяльності в Україні – Фонду державного майна України (далі – ФДМУ). ФДМУ повинен у цьому випадку призначити судову експертизу й у рамках неї зобов'язати оцінювача визначити шкоду, яка завдана державі.

На жаль досі нерозкритими залишаються кримінальні провадження щодо «зниженої вартості» стратегічних об'єктів державної інфраструктури. Зокрема, одним із проявів вкрай слабкого контролю за діяльністю оцінювачів є продаж 14.07.2011 року колишнього залізничного вокзалу разом із земельною ділянкою у м. Овідіополь Одеської області за 35 тис. грн. [15; 16; 17]. Цією угодою зацікавилася Прокуратура і згідно із нормами Кримінально-процесуального кодексу призначила проведення експертного дослідження й експерт дійшов висновку, що зазначений об'єкт малої приватизації вартує у 10 разів дорожче. Зокрема, згідно із висновком спеціаліста науково-дослідного експертно-криміналістичного центру Головного управління МВС України в Одеській області № 93 від 19.09.2012 року [18], встановлено, що звіт оцінювача, на основі якого була здійснена приватизація, не відповідає вимогам нормативно-правових актів щодо оцінки майна і його не можна було використовувати під час проведення угоди. Також експерт зазначив, що у звіті оцінювача при використанні порівняльного підходу вартість об'єкта оцінки (залізничного вокзалу разом із земельною ділянкою) станом на 19.09.2012 року занижена на 132,7 тис. грн. [18].

Зазначимо, що водночас вказаний звіт оцінювача, який спеціаліст науково-дослідного експертно-криміналістичного центру визнав некоректним, був схвалений Фондом державного майна України й на нього надані позитивні рецензії. За цим фактом корупційного прояву відкрито кримінальне провадження, а громада м. Овідіополь зазнала збитків.

Зробимо спробу розрахувати суму збитків, які заподіяні громаді м. Овідіополь, та на прикладі цього прояву корупційних дій знайти відповідь на

питання, яким чином поліпшити стан надходження коштів від приватизації в Україні. Так, згідно із відомостями про об'єкт нерухомого майна [15], площа земельної ділянки, яка розташована біля вокзалу в м. Овідіополь, складає 460 м<sup>2</sup>. Внаслідок відсутності кадастрового номера та конкретної нормативної грошової оцінки зазначеної земельної ділянки вважаємо за доцільне використовувати усереднені дані щодо нормативної грошової оцінки зазначеної земельної ділянки. Зокрема, вважаємо, що класифікація цільового призначення землі – Код КВЦПЗ 12.01 «Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту» [19].

Згідно із довідником показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [20], нормативна грошова оцінка земель в Овідіопольській міській Раді проводилася у 2013 році й середня (базова) вартість 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту станом на 1 січня року останнього проведення оцінки, складає 169,92 грн. за 1 м<sup>2</sup> [20].

За даними журналістського розслідування [15], 15 грудня 2011 року до реєстру вносяться зміни: 21% будинку реєструється за Фондом державного майна України, а 79% за Токмак С. В., яка придбала цю частку на підставі договору купівлі-продажу від 14.07.2011 року, який був посвідчений приватним нотаріусом.

Тому, вважаємо, що завданий збиток у вигляді недоотриманої громадою орендної плати вірогідніше розраховувати протягом 2012–2020 років.

Розрахуємо мінімальний та максимальний розміри орендної плати, яка недоотримана бюджетом України.

Розрахунок річного мінімального розміру орендної плати за ставкою 3% від останньої нормативної грошової оцінки земель, проведеної у Овідіопольському районі у 2013 році, наведено в табл. 1.

Таблиця 1

Розрахунок недоотриманої орендної плати громадою м. Овідіополь протягом 2012–2020 років за ставкою 3%

Показник	Рік	Сума, грн.
Орендна плата	2012	2344,9
	2013	2344,9
	2014	2928,78
	2015	4196,94
	2016	4448,76
	2017	4448,76
	2018	4448,76
	2019	4448,76
	2020	4448,76
Усього		34059,32

*\*Алгоритм розрахунку: орендна плата за 2012 рік = 460 м<sup>2</sup> × 169,92 грн за 1 м<sup>2</sup> × 1,0 × 0,03 = 2344,9 грн.*

*Джерело: розраховано авторами*

Оскільки коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель протягом 2012 та 2013 років складав 1,0 згідно з даними щодо коефіцієнта

індексації нормативної грошової оцінки земель за 2019 рік [21], то у 2012 та 2013 роках розмір орендної плати за землю буде однаковим.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 1996 рік – 1,703, 1997 рік – 1,059, 1998 рік – 1,006, 1999 рік – 1,127, 2000 рік – 1,182, 2001 рік – 1,02, 2005 рік – 1,035, 2007 рік – 1,028, 2008 рік – 1,152, 2009 рік – 1,059, 2010 рік – 1,0, 2011 рік – 1,0, 2012 рік – 1,0, 2013 рік – 1,0, 2014 рік – 1,249, 2015 рік – 1,433 (крім сільськогосподарських угідь) та 1,2 для сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження), 2016 рік – для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1,0, для земель несільськогосподарського призначення – 1,06, 2017 рік – 1,0, 2018 рік – 1,0. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася [21].

Дані табл. 1 свідчать, що загальна сума недоотриманої орендної плати громадою м. Овідіополь протягом 2012–2020 років за ставкою 3% складає 34059,32 грн. Вважаємо за доцільне додати до визначення завданих державі збитків окрім недоотриманої орендної плати від використання залізничного вокзалу, суму штрафу за невчасну сплату податків. Так, згідно зі ст. 102 «Строки давності та їх застосування» Податкового кодексу України [22], контролюючий орган має право провести перевірку та самостійно визначити суму грошових зобов'язань платника податків у випадках, визначених цим Кодексом, не пізніше закінчення 1095 дня (2555 дня у випадку проведення перевірки контрольованої операції відповідно до статті 39 цього Кодексу), що настає за останнім днем граничного строку подання податкової декларації. Згідно зі ст. 126 «Порушення правил сплати (перерахування) податків» Податкового кодексу України [22], у випадку якщо платник податків не сплачує узгоджену суму грошового зобов'язання протягом строків, визначених цим Кодексом, такий платник податків притягується до відповідальності у вигляді штрафу у таких розмірах:

– при затримці до 30 календарних днів включно, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, – у розмірі 10% погашеної суми податкового боргу;

– при затримці більше ніж 30 календарних днів, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, – у розмірі 20% погашеної суми податкового боргу.

Отже, вважаємо за доцільне нарахувати штраф за невчасну сплату орендних платежів до бюджету за 2018, 2019 та 2020 роки, оскільки його можна нараховувати лише протягом 1095 днів, тобто за 3 роки, за ставкою 20% суми податкового боргу (оскільки затримка сплати була більше ніж 30 календарних днів).

Сума штрафу за 2018, 2019 та 2020 роки =  $(4448,76 \text{ грн.} + 4448,76 \text{ грн.} + 4448,76 \text{ грн.}) \times 0,2 = 2669,26 \text{ грн.}$

Загальна сума недоотриманої орендної плати громадою м. Овідіополь за ставкою 3% від нормативної грошової оцінки та штрафу за три роки несплати орендної плати складає 36728,58 грн. (34059,32 грн. + 2669,26 грн.).

Загальна сума недоотриманої орендної плати протягом 2012–2020 років за ставкою 12% складає 136237 грн.

Сума штрафу за 2018, 2019 та 2020 роки =  $(17795,00 \text{ грн.} + 17795,00 \text{ грн.} + 17795,00 \text{ грн.}) \times 0,2 = 10677,00 \text{ грн.}$

Загальна сума недоотриманої орендної плати громадою м. Овідіополь за ставкою 12% від нормативної грошової оцінки та штрафу за 3 роки несплати орендної плати складає 146914 грн. (136 237 грн. + 10 677 грн.).

**Висновки і перспективи подальших розробок.** Тривале недоотримання державним бюджетом України коштів від здійснення приватизації державного майна обумовлено вкрай слабким контролем за діями оцінювачів, нотаріусів й інших учасників процесу приватизації головним регулятором оціночної діяльності в Україні – Фондом державного майна України. Вважаємо, що ця організація повинна посилити контроль за діяльністю зазначених суб'єктів, оскільки на сьогодні в нашій державі складається ситуація, завдяки якій органи приватизації мало зацікавлені у наповненні державного бюджету податковими надходженнями внаслідок фактичної відсутності жорстких норм відповідальності за вчинені корупційні дії. Причиною слабкої обізнаності оцінювачів щодо юридичних аспектів приватизації державного нерухомого майна, вважаємо, є їхня недостатня професійна підготовка.

Узагальнюючи передумови й технологію проведення незаконного відчуження у держави земельних ділянок, зазначимо, що наведені корупційні схеми відбуваються внаслідок вкрай слабого контролю діяльності нотаріусів та оцінювачів.

Задля коректного проведення приватизації земельних ділянок, які перебувають у державній власності, й прозорого нарахування податків, вважаємо за доцільне надати такі рекомендації:

1. Доповнити ст. 120 Земельного кодексу України в частині безпосередньої заборони нотаріусам реєструвати право власності на земельні ділянки, які належать державі, без проведення процедури приватизації.

2. Внести зміни до ст. 57 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки майна» № 1891 від 10.12.2003 р. у частині надання можливості оцінювачу розраховувати ринкову вартість земельних ділянок у випадку відсутності кадастрового номера.

Зазначені рекомендації дозволять уникнути нанесення збитків державі під час приватизації.

Вважаємо за доцільне відмітити, що одним із основних джерел наповнення державного бюджету коштами є жорсткий контроль державного майна, зокрема, земельних ділянок, які незаконно відчужені у держави. Розрахунки свідчать, що незаконно відчужена земельна ділянка, площею лише 460 м<sup>2</sup> обумовлює недоотримання місцевою громадою податкових платежів на суму від 36,7 тис. грн. до 146,9 тис. грн. (розраховано виходячи із мінімальної та максимальної ставки орендної плати за землю). Такі суми недоотримає бюджет України лише від незаконного відчуження земельної ділянки, площею усього лише 0,046 га. Неважко порахувати скільки недоотримає державний бюджет від незаконного відчуження численних земельних ділянок, площею 1 га та більше. Зроблені розрахунки є приблизними, оскільки за відсутності кадастрового номера на відчужену земельну ділянку, її цільове призначення було визначено виходячи із логіки використання цієї землі. Також зазначимо, що здійснення процедур жорсткого контролю за дотриманням прозорих умов приватизації державного майна вбачається у використанні місцевими громадами програмних продуктів просторового планування розвитку територій завдяки використанню



програмного забезпечення Digitals/Delta у вигляді доступного сервісу по завантаженню ортофотопланів (AAC Images). Зазначений програмний продукт розроблений українським виробником програмного забезпечення Digitals/Delta ТОВ «Аналітика» і його використання також дозволить знизити корупційні ризики під час приватизації державного майна.

Перспективи подальших розробок у галузі оподаткування угод купівлі-продажу земельних ділянок вбачаються нами у більш ґрунтовному зосередженні до дискусійних питань щодо оцінки вартості земельних поліпшень, які здійснює орендар або користувач на земельних ділянках, що перебувають у державній чи приватній власності. Непрозоре визначення вартості здійснених земельних поліпшень на зазначених земельних ділянках у процесі транзакцій із землями призводить до заниження бази оподаткування вказаних угод. Крім того, актуальним буде зосередження уваги на особливостях оцінки вартості права приватного сервітуту, оскільки ця проблематика є недостатньо дослідженою в Україні з позиції оподаткування набуття власності на зазначені майнові права.

### Література

1. Скіба М. *Приватизація як інструмент структурних перетворень в економіці України : поняття, основні проблеми та шляхи їх вирішення*. Вісник Національної академії державного управління. 2010. № 14 (18). С. 125–133. URL: <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2010-4-18.pdf> (дата звернення: 11.03.2020).
2. Снісаренко Л. Ю., Прилуцька Т. В. *Проблеми правового забезпечення прозорості та конкурентності приватизаційного процесу в Україні*. Державне управління : удосконалення та розвиток. 2015. № 9. URL: [http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/9\\_2015/12.pdf](http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/9_2015/12.pdf) (дата звернення: 12.03.2020).
3. Приходько Д. О. *Аналіз способів приватизації підприємств*. Східна Європа : економіка, бізнес та управління. 2018. № 3 (14). URL: [http://www.easterneurope-bm.in.ua/journal/14\\_2018/18.pdf](http://www.easterneurope-bm.in.ua/journal/14_2018/18.pdf) (дата звернення: 16.03.2020).
4. *Дохід від приватизації держмайна : очікування та реальність / Слово і діло : аналітичний портал*. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2019/11/12/infografika/ekonomika/doxidpryvatyzacziyi-derzhmajna-ochikuvannya-ta-realnist> (дата звернення: 18.03.2020).
5. Попов С., Скороход Б. *В очікуванні ринку землі : які зміни відбуваються в законодавстві*. Вісник. Офіційно про податки. 2020. № 10. С. 7–10.
6. *Цивільний кодекс України* : Кодекс України № 435-IV від 16.01.2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 19.03.2020).
7. Пузенко С. А. *Основы теории оценки. Порядок проведения независимой оценки в Украине* : учеб. Киев, 2007. 122 с.
8. *Земельний кодекс України* : Кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 20.03.2020).
9. *Про визнання недійсними торгів, скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень* : Постанова Верховного суду України № 922/3537/17, № 12-127гс19 від 23.10.2019 р. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C010618> (дата звернення: 24.03.2020).
10. *Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень* : Закон України № 1952-IV від 25.12.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 24.03.2020).
11. *Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»* : Постанова Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-p> (дата звернення: 25.03.2020).
12. *Про затвердження Методики оцінки майна* : Постанова Кабінету Міністрів України № 1891 від 10.12.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-p> (дата звернення: 27.03.2020).

13. Воротіна Л. І., Воротін В. Є., Лісняк В. Г., Поліщук В. М. *Оцінка майна в Україні* : монографія. Т. 1. Нерухоме майно. Київ : Вид. Європ. університету, 2005. 216 с.
14. *Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні* : Закон України № 2658-III від 12.07.2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 30.03.2020).
15. *Колишній з/д вокзал в м. Овідіополь Одеської області продають за 40 000 грн.* Інформаційна війна. 03.12.2019. URL: <https://volna.od.ua/2019/12/fdmu> (дата звернення: 01.04.2020).
16. *СМТ Овідіополь : що з нашим вокзалом?* Газета Альтернатива.орг. URL: <https://alternatyva.org/2019/12/08/smt-ovidopol-shcho-z-nashym-vokzalom> (дата звернення: 03.04.2020).
17. Большаков С. І. *Фонд державного майна України почав надавати оцінку висновкам судових експертів та не бажає враховувати в своїй діяльності чинне законодавство України щодо призначення судової експертизи оцінникам як фахівцям з відповідних галузей знань (справа № 815/2467/17).* Реферативно-науковий журнал «Судово-психологічна експертиза». Застосування поліграфа та спеціальних знань в юридичній практиці. Київ, 2019. № 4 (19). URL: <https://expertize-journal.org.ua/specialni-znannya> (дата звернення: 06.04.2020).
18. *Висновок спеціаліста науково-дослідного експертно-криміналістичного центру Головного управління МВС України у Одеській області.* № 93 від 19.09.2012 року.
19. *Класифікація цільового призначення землі* / Агентство «Центр Нерухомості та Проектування «Київщина». URL: <http://www.neruhomist.biz.ua/classification.html> (дата звернення: 07.04.2020).
20. *Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.* URL: <https://tax.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/dovidniki-/325490.html> (дата звернення: 08.04.2020).
21. *Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель за 2019 рік* / Головне управління держгеокадастру Львівської області. URL: <http://lvivska.land.gov.ua/koeffitsient-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2019-rik> (дата звернення: 10.04.2020).
22. *Податковий кодекс України* : Кодекс України № 2755-VI від 04.12.2010 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 13.04.2020).

## References

1. Skyba, M. (2010). *Privatization as a tool of structural change in the economy of Ukraine: concepts, main problems and ways to solve them* [Pryvatyzatsiia yak instrument strukturnykh peretvoren v ekonomitsi Ukrainy: poniattia, osnovni problemy ta shliakhy yikh vyrishennia], *Visnyk Natsionalnoi akademii derzhavnoho upravlinnia*, No. 14 (18), s. 125–133. Retrieved from: <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2010-4-18.pdf> [in Ukrainian]
2. Snisarenko, L. Yu., Prylutska, T. V. (2015). *Problems of legal provision of transparency and competitiveness of the privatization process in Ukraine* [Problemy pravovoho zabezpechennia prozorosti ta konkurentnosti pryvatyzatsiinoho protsesu v Ukraini], *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, No. 9. Retrieved from: [http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/9\\_2015/12.pdf](http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/9_2015/12.pdf) [in Ukrainian]
3. Prikhodko, D. O. (2018). *Analysis of enterprise privatization methods* [Analiz sposobiv pryvatyzatsii pidpriemstv], *Skhidna Yevropa: ekonomika, biznes ta upravlinnia*, No. 3 (14). Retrieved from: [http://www.easterneurope-ebm.in.ua/journal/14\\_2018/18.pdf](http://www.easterneurope-ebm.in.ua/journal/14_2018/18.pdf) [in Ukrainian]
4. *Revenue from the state property privatization: expectations and reality* [Dokhid vid pryvatyzatsii derzhavnoho maina: ochikuvannia ta realnist], *Slovo i dilo: analitychnyi portal*. Retrieved from: <https://www.slovoidilo.ua/2019/11/12/infografika/ekonomika/doxid-pryvatyzacziyi-derzhmajna-ochikuvannya-ta-realnist> [in Ukrainian]

5. Popov, S., Skorokhod, B. (2020). *In anticipation of the land market: what changes are taking place in the legislation* [V ochikuvanni rynku zemli: yaki zminy vidbuvaiutsia v zakonodavstvi], Visnyk. Ofitsiino pro podatky, No. 10, s. 7–10 [in Ukrainian]
6. *Civil Code of Ukraine*: Law of Ukraine, No. 435-IV, 16.01.2003 [Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy, No. 435-IV, 16.01.2003]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> [in Ukrainian]
7. Puzenko, S. A. (2007). *Fundamentals of evaluation theory. The procedure of independent evaluation conducting in Ukraine* [Osnovy teorii otsenki. Poryadok provedeniya nezavisimoy otsenki v Ukraine], Kiev, 122 s. [in Russian]
8. *Land Code of Ukraine*: Law of Ukraine, No. 2768-III, 25.10.2001 [Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy, No. 2768-III, 25.10.2001]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian]
9. *On invalidation of bidding, cancellation of the decision on state registration of rights and their encumbrances*: Resolution of the Supreme Court of Ukraine, No. 922/3537/17, No. 12-127gs19, 23.10.2019 [Pro vyznannia nediisnymy torgiv, skasuvannia rishennia pro derzhavnu reiestratsiiu prav ta yikh obtiazhen: Postanova Verkhovnoho sudu Ukrainy, No. 922/3537/17, No. 12-127gs19, 23.10.2019]. Retrieved from: <https://ips.ligazakon.net/document/C010618> [in Ukrainian]
10. *On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances*: Law of Ukraine, No. 1952-IV, 25.12.2015 [Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy, No. 1952-IV, 25.12.2015]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> [in Ukrainian]
11. *On approval of the National Standard № 2 «Valuation of real estate»*: Law of Ukraine, No. 1442, 28.10.2004 [Pro zatverdzhennia Natsionalnoho standartu 2 «Otsinka nerukhomoho maina»: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy, No. 1442, 28.10.2004]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-n> [in Ukrainian]
12. *On approval of the Methodology of property valuation*: Law of Ukraine, No. 1891, 10.12.2003 [Pro zatverdzhennia Metodyky otsinky maina: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy, No. 1891, 10.12.2003]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-p> [in Ukrainian]
13. Vorotina, L. I., Vorotin, V. Ye., Lisnyak, V. G., Polishchuk, V. M. (2009). *Valuation of property in Ukraine*: monograph. Vol. 1: Real Estate [Otsinka maina v Ukraini: monohrafiia. Tom 1: Nerukhome maino], Vydavnytstvo Yevropeiskoho universytety, Kyiv, 216 s. [in Ukrainian]
14. *On property valuation, property rights and professional appraisal activity in Ukraine*: Law of Ukraine, No. 2658-III, 12.07.2001 [Pro otsinku maina, mainovykh prav ta profesiinu otsinochnu diialnist v Ukraini: Zakon Ukrainy, No. 2658-III, 12.07.2001]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> [in Ukrainian]
15. *The former railway station in Ovidiopol, Odessa region, is being sold for UAH 40,000* [Kolyshnii z/d vokzal v m. Ovidiopol Odeskoi oblasti prodaiut za 40 000 hrn], Informatsiina viina, 12.03.2019. Retrieved from: <https://volna.od.ua/2019/12/fdmu> [in Ukrainian]
16. *Ovidiopol township: what about our station?* [SMT Ovidiopol: shcho z nashym vokzalom?], Gazeta Alternativa.org. Retrieved from: <https://alternatyva.org/2019/12/08/smt-ovidopol-shcho-z-nashym-vokzalom> [in Ukrainian]
17. Bolshakov, S. I. (2019). *The State Property Fund of Ukraine has started evaluating the conclusions of forensic experts and does not want to take into account the current legislation of Ukraine as for the appointment of forensic examiners as specialists in relevant fields of knowledge (case No. 815/2467/17)* [Fond derzhavnoho maina Ukrainy pochav nadavaty otsinku vysnovkam sudovykh ekspertiv ta ne bazhaie vrakhovuvaty v svoii diialnosti chynne zakonodavstvo Ukrainy shchodo pryznachennia sudovoi ekspertyzy otsinshchikam yak fakhivtsiam z vidpovidnykh haluzei znan (sprava No. 815/2467/17)], Referatyvno-naukovi zhurnal «Sudovo-psykholohichna ekspertyza». Zastosuvannia

- polihrafa ta spetsialnykh znan v yurydychnii praktytsi], Kyiv, No. 4 (19). Retrieved from: <https://expertize-journal.org.ua/spetsialni-znannya> [in Ukrainian]
18. *Conclusion of the specialist of the research forensic center of the Main Department of the Ministry of Internal Affairs of Ukraine in Odessa region, No. 93, 19.09.2012* [Vysnovok spetsialista naukovo-doslidnoho ekspertno-kryminalistychnoho tsentru Holovnoho upravlinnia MVS Ukrainy u Odeskii oblasti, No. 93, 19.09.2012] [in Ukrainian]
  19. *Classification of land purpose* [Klasyfikatsiia tsilovoho pryznachennia zemli], Ahentstvo «Tsentr Nerukhomosti ta Proektuvannia «Kyivshchyna». Retrieved from: <http://www.neruhomist.biz.ua/classification.html> [in Ukrainian]
  20. *Directory of normative monetary valuation of lands indicators of settlements* [Dovidnyk pokaznykiv normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel naselenykh punktiv]. Retrieved from: <https://tax.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/dovidniki-/325490.html> [in Ukrainian]
  21. *Indexing coefficient of lands normative monetary valuation for 2019* [Koefitsiient indeksatsii normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel za 2019 rik], Holovne upravlinnia derzhheokadastru Lvivskoi oblasti. Retrieved from: <http://lvivska.land.gov.ua/koefitsiient-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2019-rik> [in Ukrainian]
  22. *The Tax Code of Ukraine: Law of Ukraine, No. 2755-VI, 04.12.2010* [Podatkovyi kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy, No. 2755-VI, 04.12.2010]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> [in Ukrainian]