

*УДК 303.094.5:330.133.2:330.133.7

Поздняков Ю.В., провідний експерт-оцінювач

Садовенко Ю.П., оцінювач

Українське товариство оцінювачів

МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ МАЙНОВИХ ПРАВ ПО УГОДАХ, ВИЗНАНИХ НЕЧИННИМИ У СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

В роботі проаналізовано діючу законодавчу базу, що стосується питань визнання нечинними правочинів, зокрема – угод купівлі-продажу майна. Встановлено, що діюча законодавчо-нормативна база незалежної оцінки не конкретизує підходів до вирішення подібних задач. Показано, що при наявності невизначеності правового статусу предмету угоди, у найбільш загальному випадку у досліджуваних оціночних ситуаціях доцільною є трактовка об'єкта оцінки, що був предметом угоди, визнаної нечинною у судовому порядку, як нематеріального активу – а саме, як пакета повних або часткових майнових прав, залежно від ступеня невизначеності правового статусу предмету угоди та тривалості періоду часу, що минув від моменту укладення угоди до моменту визнання цієї угоди недійсною.

Ключові слова: оцінка майна і майнових прав, ринкова вартість, угода купівлі-продажу, визнання угоди нечинною, судові рішення, економічно-правові наслідки, нематеріальний актив, повні майнові права, пакет часткових майнових прав.

Pozdnyakov Yu., Sadovenko Yu.

METHODICAL PRINCIPLES OF PROPERTY RIGHTS COSTS DETERMINATION FOR COURT DECISION INVALID CONFESSION TRANSACTIONS

An operating legislative base that touches the questions of confession invalid legal transactions is analyzed in the article, in particular - agreements of property purchase-sale transactions. It is set that the actual operating legislatively-normative base of independent valuation/appraising does not specify estimation methodical approaches for the similar tasks decision. An urgent practical requirement is confirmed in deep research of this problem with the next acceptance and normative establishment of some compatible recommendations for methodical base of independent valuation/appraising. Law consequences that arise up in case of confession of such agreements invalid in the judicial order court decisions are considered. As a result of research and interpretation of legislative acts law provisions within the limits of modern economical measuring paradigm, executed by independent valuation/appraising methods, the principles of corre-

* Поздняков Ю.В., Садовенко Ю.П.

sponding methodical base choice background is done for property rights costs settling calculating determination of transaction invalid confession.

It is educed by researches, that implementation of evaluation works in this class cases is highly complicated by the large variety of possible evaluation situations. The variation spectrum of these evaluation situations descriptions demonstrates considerable variation in the wide range of major characteristics, such as: purchase-sale transaction property costs; conditions of property sale; descriptions of the same class property market situation; period of time term that passed from a purchase-sale transaction property agreement conclusion moment to the moment of this agreement invalid confession, and others like that. In the article it is suggested to carry out differentiation of all possible this class tasks evaluation situations on the basis of their dichotomy division with the sign of time period duration passed from a purchase-sale transaction property agreement conclusion moment to the moment of this agreement invalid confession court decision.

It is educed that the major economically-legal consequences of court decision about transaction agreement invalid confession within the limits of it's interpretation in the modern economical measurements paradigm are the facts of appearance of the mutual unliquidated debts between purchase-sale transaction agreement parties, and also appearance these parties duty on bilateral agreement property restitution. It is well-proven that the date of this mutual debts appearance is chronologically due to the moment of court decision about transaction agreement invalid confession cramps acceptance. But here, in obedience to an actually operating legislative norm, the term of this debt existence follows to deduct from the date of the transaction agreement confessed.

The last conclusion is predefined by operating legislative norm, in obedience to which the legal "transaction confessed by a court invalid is invalid from the moment due the transaction date". *Id est*, court law qualification of legal transaction that took place in a past tense is corrected at that rate nowadays court decreets - and the task of appraiser is to obtain and define by calculation economic changes number that took place as a result of this adjustment in nowadays contemporaneity.

It is shown that at purchase-sale transaction property agreement subject legal status uncertainty situation presence, in most general case of the evaluation situations investigated class; it is expedient to examine the property rights costs as an intangible asset. On the basis of the got conclusions it is suggested for this class tasks decision to apply methodologies of independent valuation/appraising, which are used for the of costs estimation of the most closely near after economic non-material assets valuation/appraising, - namely, account receivable.

Thus, as a result of undertaken study and analysis of operating legislative base it is set forth and proved some practical recommendations, especially of independent estimation methodical base choice suitable for the property (property rights) costs calculation obtaining on the legal transactions agreements confessed invalid in the judicial order. Possibility and expediency of interpretation of estimation object, that was transaction agreement subject in such evaluation situations, are shown.

So, estimation object is examined as an intangible asset - namely, as a bundle/package of complete or partial property rights, depending on the degree of estimation object legal status uncertainty and the time period duration passed from a purchase-sale transaction property agreement conclusion moment to the moment of this agreement

invalid confession court decision. In the further researches prospect for this class evaluation tasks an increase attention for the questions of estimation date precise specification, adequate estimation base choice, ground the possibilities of some valuation/appraising methodical approaches using or casting-out is required.

Key words: real estate and property rights valuation/appraising, market value, purchase-sale transaction, court decision, confession of transaction invalid, economically-legal consequences, intangible asset, bundle of complete property rights, package of partial property rights.

Поздняков Ю.В., Садовенко Ю.П.

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ПО СДЕЛКАМ, ПРИЗНАННЫМ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

В работе проанализирована действующая законодательная база, которая касается вопросов признания недействительными правовых сделок, в частности - соглашений покупки-продажи имущества. Установлено, что действующая законодательно-нормативная база независимой оценки не конкретизирует подходов к решению подобных задач. Показано, что при наличии неопределенности правового статуса предмета сделки, в наиболее общем случае в исследуемых оценочных ситуациях целесообразной является трактовка объекта оценки, который был предметом сделки, признанной недействительной в судебном порядке, как нематериального актива - а именно, как пакета полных или частичных имущественных прав, в зависимости от степени неопределенности правового статуса предмета сделки и длительности периода времени, которое миновало от момента заключения сделки до момента признания ее недействительной.

Ключевые слова: оценка имущества и имущественных прав, рыночная стоимость, сделка покупки-продажи, признание сделки недействительной, судебное решение, экономически-правовые последствия, нематериальный актив, полные имущественные права, пакет частичных имущественных прав.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Існує специфічний клас оціночних задач, методична база якого до цього часу недостатньо опрацьована і практично не описана у фаховій літературі. Це задачі оцінки вартості майна (майнових прав) у випадках, коли угода по його (їх) передачі – купівлі-продажу, уступці прав, відчуженні за рішенням суду – була пізніше визнана нечинною (недійсною) в судовому порядку. Недостатній ступінь розробки методик оцінки для подібних оціночних ситуацій зумовлений, насамперед, нечисленністю випадків, коли виникає практична потреба у їх застосуванні та відсутністю теоретичних розробок цього

напрямку. Невизначеність методичних засад виконання оціночних робіт в таких випадках часто є причиною незадоволення вимог сторін та їх незгоди з рішеннями судових інстанцій, що призводить до затягування термінів судових суперечок та вимушеної необхідності передачі справ у щораз вищі апеляційні судові органи. Отже, окрім теоретичного, названа вище проблема має також і важливі практичні аспекти, що безпосередньо торкаються майнових інтересів сторін судових суперечок – чим і зумовлена її безперечні актуальність та практична цінність.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Як відзначено вище, сформульована проблема до останнього часу майже не привертала уваги дослідників. Діюча законодавчо-нормативна база незалежної оцінки не конкретизує підходів до вирішення подібних задач. Лише у п. 3 [1, с. 1] міститься визначення об'єктів оцінки у нематеріальній формі, які визначено як «об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права». Згідно до цього твердження, при розрахунку вартості майнових прав по угодах, визнаних нечинними, їх можна розглядати як об'єкти оцінки у нематеріальній формі – оскільки у більшості випадків вони можуть бути кваліфіковані або як фінансові інтереси, або як інші майнові права.

Також у даному випадку можуть бути застосовані зауваги із пп. 9, 10 проекту НСО-4 [2, с. 43], згідно яких «будь-який нематеріальний актив, що не може бути ідентифікований, пов'язаний з бізнесом або з групою активів, як правило, може бути віднесений до гудвілу, який є нематеріальним активом, що не ідентифікується, оскільки його не можна відокремити від бізнесу, до якого він належить». Крім того, у п. 11 [2, с. 43] міститься наступне твердження: «до оцінки нематеріальних активів можуть бути застосовані всі три основні підходи, що описані в НСО-1 [1, с. 1]. У зв'язку з неоднорідним характером нематеріальних активів, кількість методів, що може застосовуватися для їх оцінки, більша, ніж для інших типів активів, та не обмежується НСО-1. Будь-які методи оцінки немате-

ріальних активів передбачають визначення залишкового строку корисного використання. Визначення залишкового строку корисного використання включає комплексний розгляд правових, технологічних, функціональних та економічних факторів. Окремі нематеріальні активи можуть мати необмежений залишковий строк корисного використання». На жаль, пізніше проект НСО-4 [2, с.1], що попередньо стосувався оцінки нематеріальних активів загалом, був прийнятий та затверджений у дуже обмеженому обсязі, що визначає лише питання оцінки майнових прав інтелектуальної власності [3, с.1]. Внаслідок цього він не може бути використаний як нормативний документ для випадку, що розглядається у цій роботі. Властиво, це всі джерела, які вдалося виявити авторам по даній проблематиці. Як наслідок, можна констатувати, що на даний час в оцінці не існує єдиного загальновизнаного підходу до визначення вартості майнових прав по угодах, визнаних нечинними. Нормативною базою оцінки не визначено, які оціночні процедури мали би бути застосовані та яким чином вони мали би здійснюватися. Не підлягає сумніву, що від обґрунтованого вирішення цих питань у значній мірі залежить достовірність отриманого результату. Очевидною є, таким чином, нагальна практична потреба у поглибленому дослідженні проблеми і наступному прийнятті та нормативному встановленні єдиних уніфікованих рекомендацій по використанню методичної бази незалежної оцінки.

Цілі статті. Метою роботи є дослідження та аналіз законодавчої бази з питань визнання нечинними правочинів, зокрема – угод купівлі-продажу майна, і на підставі отриманих результатів вибір та обґрунтування вибору відповідної методичної бази для розрахункового визначення вартості майнових прав по угодах, визнаних нечинними. В подальшій перспективі досліджень для даного класу оціночних задач вимагають посиленої уваги питання конкретизації дати оцінки, вибору адекватної бази оцінки, обґрунтування можливостей застосування чи відкидання певних оціночних підходів.

Виклад основного матеріалу з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Опрацювання єдиної уніфікованої методики вирішення сформульованих вище оціночних задач даного класу утруднюється великою розмаїтістю оціночних ситуацій. Спостерігається варіація у великому діапазоні таких надзви-

чайно важливих показників, як: вартість майна по угоді; умови продажу майна (ринкові чи неринкові); характеристики стану ринку аналогічного майна (збалансовані чи не збалансовані рівні попиту-пропозиції, активність та інформаційна прозорість досліджуваного сегменту ринку); термін тривалості періоду часу, що минув від моменту укладення угоди до моменту визнання цієї угоди не дійсною, тощо. Зауважимо, що стан майна і характеристики стану ринку аналогічного майна можуть значно змінитися протягом періоду часу, що минув від моменту укладення угоди до моменту визнання цієї угоди не дійсною. Це додатково ускладнює виконання оціночних робіт.

Насамперед необхідно встановити правові наслідки визнання угоди нечинною та інтерпретувати їх, розглядаючи з точки зору теорії економічних вимірювань, що виконуються методами незалежної оцінки. Згідно із ч. 1-2 ст. 216 [4, с.5], «недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, - відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.» Причому, у відповідності до статті 236 [4, с.5], «1. Момент недійсності правочину» Цивільного кодексу України, «Нікчемний правочин або правочин, визнаний судом не дійсним, є не дійсним з моменту його вчинення. 2. Якщо за не дійсним правочином права та обов'язки передбачалися лише на майбутнє, можливість настання їх у майбутньому припиняється». Ці законодавчі положення створюють правові підстави для обґрунтування вибору оціночних методичних підходів у ситуаціях, коли угода була визнана нечинною у судовому порядку.

Нам видається доцільним розглянути два випадки, що зустрічаються при вирішенні сформульованої вище проблеми. Диференціацію можливих оціночних ситуацій варто здійснити за ознакою тривалості періоду часу, що минув від моменту укладення угоди до моменту визнання цієї угоди не дійсною. В першому випадку цей період часу є порівняно невеликим; стан майна, що було предме-

том угоди купівлі-продажу, змінився незначно; стан ринку аналогічного майна також мало змінився; майно є у наявності та може бути повернуте продавцеві. В другому випадку вказаний період часу може бути дуже тривалим; відповідно, стан ринку аналогічного майна сильно змінився; стан майна, що було предметом угоди, теж зазнав великих змін. Можливою є ситуація, коли цього майна на дату винесення судового рішення про визнання угоди недійсною вже немає у наявності як у його повному первинному складі і попередній комплектності, так і у матеріальному стані взагалі (утилізоване як металобрухт, перепродане, знищене тощо); отже, воно не може бути повернуте продавцеві у тому стані, в якому воно перебувало на момент укладення угоди. Зрозуміло, що такий спрощений дихотомічний поділ усіх можливих оціночних ситуацій за пропонуваною ознакою є в певній мірі умовним і не можна говорити про конкретні часові терміни для усіх можливих ситуацій. Тим не менш, оціночна практика показала, що до першого випадку можуть бути віднесені випадки, коли вказаний період часу не перевищує 1 – 1,5 роки. Якщо ж проміжок часу, що минув від моменту укладення угоди до моменту визнання цієї угоди недійсною, перевищує 1 – 1,5 роки, то з великою імовірністю можна вважати, що мова має йти саме про другий випадок.

Перший із розглянутих вище випадків не становить особливих труднощів для кваліфікованого оцінювача. Якщо період часу між датами укладення угоди та визнання її нечинною є порівняно невеликим, і стан майна, що було предметом угоди купівлі-продажу, змінився незначно, це майно у випадку його наявності зазвичай може бути повернуте продавцеві фактично у його первинному стані і комплектності. В такому разі, імовірно, існує можливість доступу оцінювача до огляду та повноцінного натурного обстеження цього майна – а отже, воно може бути оцінене із застосуванням традиційних підходів та методів у обсязі повного пакету майнових прав.

Натомість другий випадок є набагато складнішим. Може виявитися, що майно, яке було предметом угоди купівлі-продажу, було кілька разів перепродане – і останній власник є «добросовісним набувачем», який аж ніяк не повинен нести збитки внаслідок його примусового повернення. У випадку рухомого майна може

бути неможливим встановлення місцезнаходження цього майна, або воно може бути вже утилізоване. Стан майна міг зазнати настільки великих змін, що його вартість суттєво змінилася – причому як у напрямку її збільшення (додавання об'єктові оцінки невід'ємних додаткових покращень, проведення реконструкцій, капітального ремонту, відновлення працездатності, розширення функціональних можливостей, збільшення продуктивності, дооснащення новим обладнанням тощо), так і навпаки (неналежне зберігання і використання, різке збільшення усіх видів зносу, розкомплектування, розкрадання складових, руйнування внаслідок проявів вандалізму тощо).

Якщо на сучасну дату оцінки оцінювачеві не вдається отримати інформацію стосовно прав власності, місцезнаходження, працездатності, умов зберігання і експлуатації, проведення ремонтів, комплектності майна, або буде документально встановлений факт його втрати чи утилізації, це майно слід рахувати не ідентифікованим (неможливим для ідентифікації) та/або таким, що фізично відсутнє у природі. Документально підтверджений факт відсутності майна або доступу до нього робить неможливим встановлення вартості цього майна за цінами, які існують на сучасну дату оцінки, як це вимагає норма закону. Виходячи з цього, оцінці можуть підлягати лише майнові права на таке майно – які надалі мають розглядатися як нематеріальний актив.

При виконанні рішення суду, згідно до ч. 1-2 ст. 216 [4, с.5], вказане вище майно має бути повернуто продавцеві. В першому випадку стане можливою безпосередня оцінка вартості майна – якщо оцінювачеві буде надана можливість провести його повне натурне обстеження, встановити кількість, фізичний та технічний стан, документально підтвердити тотожність представленого майна перелікові майна по угоді. Але у другому випадку до моменту виконання ухвали суду, тобто повернення майна продавцеві і створення можливості для його ідентифікації, мова може іти лише про часткові майнові права на це майно, яке на дату оцінки оцінювачеві або недоступне, або фізично не існує.

При визначенні вартості майнових прав на подібні активи ми розглядаємо об'єкт оцінки як нематеріальний актив – а точніше, як об'єкт оцінки у нематеріальній формі. За своїми характеристични-

ми властивостями він є близьким до таких об'єктів у нематеріальній формі, як дебіторська заборгованість. Це зумовлено тим фактом, що визнання судом угоди купівлі-продажу певних матеріальних активів недійсною має своїм наслідком виникнення між сторонами цієї угоди взаємних непогашених боргових зобов'язань. Як підтверджено процитованими вище положеннями діючого законодавства, визнання судом угоди купівлі-продажу певних матеріальних активів недійсною має чітко визначені правові наслідки у вигляді виникнення взаємних боргових зобов'язань: покупець майна для виконання рішення суду зобов'язаний повернути продавцеві куплене майно; відповідно, продавець зобов'язаний повернути покупцеві отримані за це майно грошові кошти. Отже, загальною методологічною основою для визначення вартості майнових прав по угоді купівлі-продажу певних матеріальних активів, яка визнана недійсною у судовому порядку, є методи незалежної оцінки, розроблені для оцінки таких об'єктів у нематеріальній формі, як, наприклад, дебіторська заборгованість [1, с.1].

Проведене дослідження законодавчої бази дало можливість виявити економічну сутність факту визнання недійсності правочину та розглянути її у сучасній парадигмі незалежної оцінки. На підставі аналізу ч. 1-2 встановлено і обґрунтовано факти виникнення взаємної непогашеної заборгованості сторін угоди, що виникла на дату укладення угоди. Очевидно, що факт виникнення цієї взаємної заборгованості хронологічно прив'язаний до моменту прийняття судом рішення про визнання недійсності правочину – але термін існування цієї заборгованості слід відраховувати від дати угоди, визнаної цим рішенням нечинною, оскільки, згідно ст. ч. 1 ст. 236 [4, с.5], «правочин, визнаний судом недійсним, є недійсним з моменту його вчинення». Тобто рішенням суду в такому разі коригується правова кваліфікація правочину, що мав місце в минулому часі – а дуже непростим завданням оцінювача є врахувати та кількісно визначити економічні зміни, що відбулися внаслідок цього коригування у сучасності.

Встановлений вище факт виникнення взаємної непогашеної заборгованості сторін угоди, яка визнана недійсною у судовому порядку, є не єдиним економічним наслідком для сторін угоди. Другим важливим наслідком є виникнення обов'язку сторін угоди

по двосторонній реституції – тобто обов'язку погашення цієї взаємної заборгованості шляхом повернення продавцем покупцеві отриманих за договором грошових коштів, та, відповідно, повернення покупцем продавцеві отриманого при виконанні умов угоди купівлі-продажу майна. Законодавець враховує можливість змін вартісних показників майна, майнові права на яке були передані продавцем покупцеві на підставі угоди, яка була визнана недійсною у судовому порядку. Тому в законі обумовлено обов'язок «відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.» Тобто духом та буквою закону передбачається проведення оцінки майна (майнових прав) у тому стані, в якому воно перебуває на сучасну дату оцінки.

Висновки. Встановлено, що виконання оцінки у подібних випадках ускладнене розмаїтістю можливих оціночних ситуацій, для яких спостерігається значна варіація таких показників, як: вартість майна по угоді; умови продажу майна; характеристики стану ринку аналогічного майна; термін тривалості періоду часу, що минув від моменту укладення угоди до моменту визнання цієї угоди недійсною, тощо. Показано, що диференціацію усіх можливих оціночних ситуацій доцільно здійснити за ознакою тривалості періоду часу, що минув від моменту укладення угоди до моменту визнання цієї угоди недійсною. Виявлено, що найважливішими економічно-правовими наслідками рішення про визнання угоди нечинною в межах його інтерпретації у сучасній парадигмі економічних вимірювань є факт виникнення взаємної непогашеної заборгованості сторін угоди та встановлення обов'язку сторін угоди по двосторонній реституції. Доведено, що дата виникнення цієї взаємної заборгованості хронологічно прив'язана до моменту прийняття судом рішення про визнання недійсності угоди; але при цьому, згідно законодавчої норми, термін існування заборгованості слід відраховувати від дати угоди, визнаної цим рішенням нечинною.

В результаті проведеного дослідження та аналізу діючої законодавчої бази сформульовано та обґрунтовано рекомендації по вибору методичної бази незалежної оцінки для розрахункового визначення вартості майна (майнових прав) по угодах, визнаних нечинними у судовому порядку. Показано доцільність трактовки

об'єкта оцінки, що був предметом угоди у таких оціночних ситуаціях, як нематеріального активу – а саме, як пакета повних або часткових майнових прав, залежно від ступеня невизначеності правового статусу предмету угоди та тривалості періоду часу, що минув від моменту укладення угоди до моменту визнання цієї угоди недійсною.

1. Національний стандарт оцінки №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» // Постанова КМУ від 10.09.2003 р. № 1440.
2. Національний стандарт оцінки № 4 «Оцінка нематеріальних активів». Проект. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uto.com.ua/files/doc/Novosti/NSO_proekt_24_12_2015_12_01_2016%D0%A4%D0%94%D0%9C%D0%A3.pdf.
3. Національний стандарт оцінки №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» // Постанова КМУ від 03.10.2007 р. № 1185.
4. Цивільний кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст. 356. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

*УДК 303.094.5:330.133.2:330.133.7

Поздняков Ю.В., провідний експерт-оцінювач

Українське товариство оцінювачів

Лапішко М.Л., к.е.н., професор

Національний університет «Львівська політехніка»

ВИКОРИСТАННЯ КРИТЕРІЮ МАКСИМАЛЬНОЇ ВИРОГІДНОСТІ ПРОДАЖУ ПРИ ВІДБОРІ ДАНИХ РИНКОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ

У статті сформульовано та проаналізовано критерій максимальної імовірності продажу, який конкретизує процедуру відбору даних первинної ринкової інформації при виконанні незалежної оцінки за порівняльним підходом. Розглянуто особливості застосування альтернативних процедур відбору об'єктів порівняння в умовах збалансованого та незбалансованого ринку нерухомості.

Ключові слова: оцінка нерухомості, ринкова вартість, порівняльний методичний підхід, верифікація вихідної інформації, похибка оцінки, точність оцінки.

* Поздняков Ю.В., Лапішко М.Л.