

АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС; ФІНАНСОВЕ ПРАВО; ІНФОРМАЦІЙНЕ ПРАВО

DOI: 10.34015/2523-4552.2025.2.11
УДК 338.24

Беззубов Д. О.,
доктор юридичних наук, професор,
академік Національної академії наук
вищої освіти України, провідний
науковий співробітник відділу проблем
державного управління та
адміністративного права Інституту
держави і права імені В. М. Корецького
Національної академії наук України
ORCID: 0000-0001-7183-5206

ІНСТИТУЦІЙНА МОДЕЛЬ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН І ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ВЕКТОР РОЗВИТКУ

У статті розглядається інституційна модель регулювання оціночної діяльності в Україні в контексті публічного управління та правового впливу з боку спеціалізованих органів виконавчої влади. Окреслено компетенції, повноваження та проблеми взаємодії таких органів, як Фонд державного майна України, Мінекономіки, Мін'юст. Здійснено порівняльний аналіз з моделями країн Європейського Союзу. Обґрунтовано необхідність гармонізації нормативної бази з європейськими стандартами (IVS, EVS), удосконалення процедур державного контролю, професійного саморегулювання та цифрової верифікації результатів оцінки.

У статті також досліджується сучасна інституційна модель регулювання оціночної діяльності в Україні як важливий компонент публічного управління у сфері економіки, управління майном, оподаткування та адміністративних процедур. Обґрунтовується, що оцінка майна в публічному праві не є лише економіко-технічним процесом, а виступає складовим елементом реалізації владних повноважень, прийняття управлінських рішень та досягнення цілей національної економічної та правової безпеки.

Зосереджено увагу на аналізі структури інституційної взаємодії між ключовими суб'єктами – Фондом державного майна України, Міністерством економіки, Міністерством юстиції, Державною податковою службою України, органами місцевого самоврядування, а також саморегулювними організаціями оцінювачів. Розкрито правову природу та межі повноважень кожного з них, виявлено розпорошеність юрисдикцій, дублювання функцій та відсутність єдиного адміністративного регламенту у сфері оцінки.

Особливу увагу приділено аналізу ключових загроз ефективності регулювання, фрагментарності законодавства, суперечливості публічного контролю, відсутності цифрової верифікації звітів, низького рівня нормативної стабільності та ризиків адміністративного втручання. На підставі зіставлення з європейськими моделями (IVSC, RICS) визначено вектори модернізації регуляторної системи в Україні.

Запропоновано шляхи удосконалення інституційної моделі кодифікація процедур, підвищення прозорості та відповідальності органів саморегулювання оцінювачів, цифровізація системи оцінки, зміцнення антикорупційних і процесуальних гарантій. Зроблено висновок, що європейський підхід вимагає не стільки централізації, скільки процедурної єдності, відкритості та легітимного делегування владних повноважень професійному середовищу.

Ключові слова: майно, оцінка майна, регулювання оціночної діяльності, оціночна вартість, державний контроль, державний нагляд, оціночна діяльність, Фонд державного майна.

Постановка проблеми. Оціночна діяльність є невід’ємним елементом фінансово-господарського обороту, особливо в контексті приватизації, державного контролю, оподаткування, банківського кредитування та забезпечення майнових прав. Ефективність функціонування цього ринку значною мірою залежить від інституційної організації його регулювання – насамперед з боку органів виконавчої влади.

У сучасних умовах соціально-економічної трансформації в Україні, що супроводжується реформуванням публічного управління, зміною моделі економічних відносин та необхідністю інтеграції до європейського правового простору, особливої актуальності набуває проблема регулювання оціночної діяльності як інституційно-правового феномену. Оцінка майна – це не лише техніко-економічна процедура, а й інструмент реалізації публічних функцій, що охоплює питання ефективного управління державною і комунальною власністю, забезпечення спра-

ведливого оподаткування, правової визначеності у цивільному обігу, судовому процесі та інвестиційній політиці.

Інституційна модель регулювання оціночної діяльності в Україні формується в умовах багаторівневої публічної взаємодії - між державними органами, професійними самоврядними об’єднаннями, оцінювачами та учасниками ринку. Водночас, наявність фрагментарного законодавства, неузгоджених стандартів, подвійної або нерівномірної юрисдикції органів контролю і фактична відсутність єдиної доктрини управління ускладнює ефективне функціонування сфери.

Сьогодні система оціночної діяльності перебуває на роздоріжжі між національною інерцією та європейськими вимогами, які базуються на принципах професійної автономії, прозорості, публічного контролю та незалежності. З одного боку, українське законодавство відображає рудименти централізованої моделі державного управління; з іншого –

європейський вектор розвитку передбачає делегування повноважень професійним організаціям, саморегуляцію та гнучке реагування на динаміку ринку. В Україні регулювання оціночної діяльності відбувається в умовах фрагментації повноважень, законодавчої нестабільності та часткової відсутності процедурної прозорості. Разом із цим, адаптація до вимог європейського ринку, гармонізація зі стандартами IVS (International Valuation Standards) та EVS (European Valuation Standards), а також вимоги захисту прав власності в умовах воєнного стану вимагають доктринального переосмислення ролі публічної влади у цьому процесі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Стаття ґрунтується на загальнонаукових та спеціально-юридичних методах пізнання, системному аналізі (для дослідження компетенції органів виконавчої влади); порівняльно-правовому методі (аналіз досвіду Польщі, Німеччини, Франції); функціональному підході (оцінка ефективності публічного регулювання); доктринальному аналізі (позиції В. Б. Авер'янова, О. Ф. Андрійко, Є. В. Голосніченка щодо адміністрування публічних послуг); спеціального методу наукової абстракції при аналізі праць з напряму сфери економіки та діяльності оцінювачів (позиції О. В. Скрипнюка – розглядає проблеми правової визначеності у системі публічної влади, включаючи сферу економічної безпеки; А. В. Домбровської – спеціалізується на правовому регулюванні оціночної діяльності в контексті господарського і публічного управління; І. І. Килимника - авторка публікацій з методології оцінки майна, проблем дотримання стандар-

тів та державного нагляду; О. О. Пономарьова – досліджує нестабільність нормативної бази у сфері оцінки та адміністративно-правові проблеми контролю; Н. Р. Нижник – теоретик публічного управління, приділяла увагу процедурній раціональності у сфері публічного сервісу; О. О. Бандурки – у працях з публічного адміністрування розглядав механізми організаційного та контролюючого характеру у майновій сфері).

Постановка завдання. Метою статті є дослідження сучасної інституційної моделі регулювання оціночної діяльності в Україні, виявлення її структурних та нормативних недоліків, оцінка рівня ефективності функціонування публічних і професійних інституцій, а також обґрунтування напрямів адаптації цієї моделі до європейських стандартів управління та контролю у сфері оцінки майна.

Виклад основного матеріалу. В. Б. Авер'янов розглядав інституційне адміністрування не як механічну організацію влади, а як правову систему органів, пов'язаних спільною метою, публічним обов'язком і процедурною легітимністю. Ці ідеї надзвичайно актуальні для оцінки інституційної моделі регулювання оціночної діяльності в Україні [1].

Інституційна структура регулювання оціночної діяльності в Україні – це сукупність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, професійних самоврядних організацій та інших суб'єктів, які наділені публічно-правовими повноваженнями щодо встановлення правил, контролю, координації, нагляду та легітимації оціночної діяльності, а також проце-

дурної взаємодії між ними в межах адміністративно-правового регулювання.

Ключові характеристики інституційної структури – мультирівнева побудова, участь як центральних органів виконавчої влади (ФДМУ, Мінекономіки, Мін'юст, ДПС), так і місцевих органів та СРО; юрисдикційна розпорошеність, часткове перетинання або паралельність повноважень, що створює прогалини та дублювання функцій; відсутність єдиного координаційного центру, відповідального за стратегічне управління сферою оцінки; низький рівень взаємної інтеграції між інституціями, зокрема у цифровій, інформаційній, стандартотвірчій і дисциплінарній площині; обмежена участь СРО у виробленні політик та гарантуванні якості – попри їхній потенційно важливий саморегульований статус.

Інституційна модель регулювання оціночної діяльності в Україні характеризується наявністю кількох спеціальних органів виконавчої влади, що здійснюють владні повноваження у цій сфері. Умовно їх можна поділити на центральні органи нормативного регулювання, органи адміністрування та нагляду, а також інституції професійного саморегулювання [2]. Завдання правової держави визначити чітку структуру органів виконавчої влади та їх функцій щодо галузевого управління [3].

Фонд державного майна України (ФДМУ) є профільним органом державної влади, що відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» (1994, з наступними змінами) здійснює, формування державної політики у сфері

оцінки; затвердження національних стандартів оцінки; ведення Державного реєстру оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності; контроль за дотриманням вимог законодавства при проведенні оцінки у випадках, що передбачають використання результатів у публічних цілях (приватизація, оренда держмайна тощо). У практиці ФДМУ виявляється поєднання нормотворчих і контрольних функцій, що вимагає нормативного розмежування регулювання та моніторингу.

Мінекономіки має опосередковану функцію координації державної політики в сфері економічного розвитку, зокрема формує загальні підходи до майнових прав та державного управління корпоративними активами. Його участь у сфері оцінки проявляється через визначення політики щодо управління державними підприємствами; участь у формуванні стратегій приватизації; співпрацю з ФДМУ у частині розроблення методологічних документів.

Міністерство юстиції України виконує роль суб'єкта правового забезпечення та нормотворчої координації у сфері цивільного обороту, включно з правовим статусом об'єктів оцінки (нерухомість, корпоративні права, інтелектуальна власність). Його участь стосується визначення правових основ правочинів щодо майна; реєстрації речових прав (через реєстр НПА та держреєстрацію майна); нагляду за нотаріальним забезпеченням угод з оцінкою.

Саморегульовні організації оцінювачів у сфері оцінки майна – інституції, які, згідно з європейськими моделями, мають відігравати роль механізму професійної самокорекції, підвищення якості послуг та

забезпечення корпоративної етики в галузі. В Україні вони видають сертифікати підвищення кваліфікації; затверджують внутрішні стандарти й кодекси етики; беруть участь у дисциплінарних процедурах та експертних радах при ФДМУ. Однак рівень їх фактичної автономії обмежений – законодавство не передбачає повноцінної делегованої юрисдикції, як у Німеччині, Австрії чи Нідерландах [4].

Антикорупційні та фіскальні органи як суб'єкти впливу у частині оцінки майна, що пов'язана з публічними ресурсами, оподаткуванням, заставами або збитками держави, значну роль відіграють – Бюро економічної безпеки України (БЕБ) – як суб'єкт виявлення порушень у сфері маніпуляцій з ринковими оцінками; Державна податкова служба України – через перевірку обґрунтованості бази оподаткування; НАБУ/НАЗК – у випадках, коли йдеться про корупційні ризики зниження/завищення вартості.

Інституційна структура регулювання оціночної діяльності в Україні є функціонально багатовекторною, але водночас демонструє фрагментованість нормативного впливу; відсутність єдиного центру стратегічного координування; дисбаланс між державною жорсткістю та професійною автономією [4].

У контексті європейської інтеграції постає завдання уніфікації, цифровізації та інституційної оптимізації системи публічного регулювання оцінки майна – на основі принципів транспарентності, правової визначеності та професійної легітимності. Одними із основних на сьогодні є проблеми нормативної нестабільності та адміністративного

контролю у сфері оціночної діяльності.

Сфера оцінки майна та майнових прав в Україні перебуває в постійному стані нормативної флуктуації та регуляторної невизначеності. Це створює ризики як для публічного управління активами, так і для захисту майнових прав суб'єктів господарювання та інвесторів. Контрольні та наглядові функції держави реалізуються через суперечливу систему нормативних актів, що породжує юридичну нестабільність, ризики подвійного регулювання та втрату довіри до інституційного середовища.

Фрагментарність законодавства у сфері оцінки майна - це структурно-нормативна вада правового регулювання, яка полягає у відсутності цілісної, системно узгодженої нормативної бази, що охоплює всі ключові елементи оціночної діяльності правовий статус суб'єктів, адміністративні процедури, стандарти, контроль, оскарження, ліцензування, дисциплінарну відповідальність та інституційні механізми [5].

Змістовно фрагментарність проявляється у таких аспектах наявності різночасових, неузгоджених за термінологією та процедурною логікою актів (Закон України «Про оцінку майна», підзаконні акти КМУ, акти ФДМУ, накази міністерств); відсутності кодифікованого адміністративного регламенту оцінювальної діяльності у публічному праві; правовий вакуум у сферах оскарження оцінки, процедур перевірки та скасування звітів, юридичного статусу результату оцінки; дублювання або конфлікт повноважень між ФДМУ, Мінекономіки, СРО, ДПС тощо; від-

сутність єдиної судової практики, що призводить до нестабільності правозастосування.

Попри існування базового Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», сфера регулювання фактично охоплена – численними підзаконними актами Фонду державного майна України (стандарти, порядки, реєстри); інструкціями і листами Мінфіну, Мінекономіки, ДПС; спеціальними актами у сфері податкового, бюджетного, господарського права. Ця багаторівнева і неузгоджена нормативна база допускає колізії між різними процедурами оцінки для однакових об'єктів (наприклад, при приватизації та при оподаткуванні); створює прогалини щодо контролю якості звітів та відповідальності оцінювачів; не адаптована до IVS/EVS і фактично ізольована від міжнародної оцінної практики. Відсутність єдиного адміністративного регламенту в сфері оцінки майна – це системна вада адміністративно-правового забезпечення оціночної діяльності, що виражається у невизначеності, розпорошеності та неуніфікованості процедур, які регламентують дії суб'єктів публічної влади (ФДМУ, ДПС, ОМС) та взаємодію з оцінювачами при використанні результатів оцінки у сфері державного управління.

Ця проблема означає відсутність такого правового акту, який би містив процедурні алгоритми здійснення перевірки звітів про оцінку (форму, строки, підстави, результат, правові наслідки); визначав адміністративні процедури погодження, затвердження, скасування оцінки для різних секторів (привати-

зація, оренда, суд, податки); встановлював єдині права і обов'язки суб'єктів контролю, а також гарантії прав оцінювачів і замовників; забезпечував уніфікацію підходів між центральними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування; мав статус обов'язкового нормативно-правового акту в публічному управлінні (а не методичної рекомендації).

На відміну від європейських держав, в Україні досі не кодифіковано адміністративну процедуру регулювання ринку оцінки. Контроль за суб'єктами здійснюється за власними внутрішніми положеннями ФДМУ; в обхід загальних принципів адміністративного процесу (як-от змагальність, публічність, право на оскарження). Це порушує вимоги правової визначеності, особливо у випадках анулювання сертифікатів, виключення з реєстру, дисциплінарної відповідальності оцінювачів тощо.

Суперечлива практика публічного контролю у сфері оцінки майна – це вияв структурної та процедурної невизначеності механізмів державного контролю, що проявляється у неоднакових, непослідовних, а інколи – взаємовиключних діях органів публічної влади, які застосовують оціночні висновки у процесі управління майном, оподаткування, приватизації чи передачі активів.

Основні прояви суперечливої практики різна інтерпретація стандартів і критеріїв якості звіту Фондом держмайна, органами місцевого самоврядування та податковими органами; відсутність єдиного порядку перевірки та визнання недійсним звіту про оцінку, що призводить до можливості одночасного

визнання документа чинним одним органом і неприйнятним – іншим; неконсистентність в адміністративній і судовій практиці – однакові звіти можуть визнаватись допустимими або недопустимими без чітких і прозорих критеріїв; відсутність єдиного контролюючого центру (паралельна юрисдикція ФДМУ, ДПС, СРО, Мінекономіки); можливість неформального тиску на оцінювача або на результати оцінки з боку місцевої влади або замовника.

Органи виконавчої влади (ФДМУ, БЕБ, ДПС) не мають чіткого розмежування компетенцій контроль за обґрунтованістю вартості часто дублюється або розходиться у висновках різних інституцій; відсутній механізм оскарження висновків державних експертних рад у порядку адміністративного судочинства; державні органи, які здійснюють контроль за оцінкою, не завжди забезпечують об'єктивність, адже самі є учасниками господарського процесу (наприклад, при приватизації або оренді держмайна).

Недостатність цифрової верифікації у сфері оцінки майна – це інституційно-технологічний дефіцит цифрових засобів перевірки достовірності, цілісності та легітимності результатів оціночної діяльності, який обмежує ефективність публічного контролю, знижує прозорість процедур та створює простір для маніпуляцій в оціночній сфері.

Основні ознаки – відсутність єдиного державного реєстру звітів про оцінку, який дозволяв би автоматичну перевірку автентичності документа, підпису, дати, обсягу та контексту оцінки; невикористання цифрових інструментів аудиту та аналітики (QR-коди, хешування,

блокчейн або AI-системи перевірки ризиків); відсутність верифікації електронного підпису оцінювача та неможливість автоматизованого підтвердження його сертифікату; неможливість інтегрованої перевірки оцінки через інформаційні ресурси Мін'юсту, ФДМУ, ДПС, СРО; відсутність цифрового зв'язку між оцінкою та результатом публічного рішення, яке на ній базується (наприклад, вартість оренди, ставка податку, стартова ціна на аукціоні).

Попри створення Єдиної бази звітів про оцінку, цифровий інструментарій досі не забезпечує виявлення типових помилок і зловживань; доступу до повної історії перевірок та дисциплінарних заходів щодо оцінювачів; інтеграції з реєстрами ДПС, Мін'юсту, Мінфіну та ДРС. Крім того, автоматизовані алгоритми (платформа e-evaluation) не заміщують експертної оцінки й не використовуються як підстава для ухвалення адміністративних рішень.

Ризики адміністративного втручання у сфері оцінки майна – це ймовірність неправомірного, непропорційного або дискреційно зловживального впливу органів виконавчої влади чи посадових осіб на процедури оцінки, зміст звіту або наслідки його використання, що суперечить принципам належного врядування, публічної служби та правової визначеності.

Основні форми прояву ризиків втручання у зміст оціночного висновку – вимоги «відкоригувати» вартість в інтересах окремих органів або посадовців; тиск на оцінювачів через загрозу анулювання сертифікату, виключення з реєстру, відмову в погодженні звіту; використання процедури перевірки звітів як ін-

струменту адміністративного тиску, а не правового контролю; формалізація «експертної ради» як суб'єкта непрозорої дискреції, а не незалежної експертної структури; відсутність ефективного механізму захисту оцінювача від зловживань з боку органів публічної влади.

Існують численні приклади ситуацій, коли державні органи знижували або завищували оціночну вартість активів для досягнення «вигідних» фінансових показників; на оцінювачів здійснювався адміністративний тиск під час перевірок; результати оцінки визнавались недійсними на підставі формальних порушень, без судового розгляду. Це свідчить про відсутність ефективних запобіжників від свавільного адміністративного впливу, що суперечить принципам Європейської хартії з регулювання професійної діяльності у сфері оцінки.

Нормативна нестабільність і слабка адміністративна процедура контролю у сфері оцінки майна перешкоджають сталому розвитку професійного середовища; захисту прав суб'єктів ринку; легітимності результатів оцінки у публічних інтересах.

Необхідно здійснити уніфікацію законодавства, включаючи єдину кодифіковану процедуру контролю; впровадження індикативної цифрової оцінки та незалежного нагляду; закріплення європейських принципів доброчесності, прозорості й захисту прав оцінювачів.

Основні напрями удосконалення процедур легітимності сфери оцінки через адміністративно-правові механізми є частиною здійснення публічного адміністру-

вання сфери економіки, інтелектуальної власності та банківської системи. Такими напрямами, на нашу думку, є кодифікація законодавства у сфері оцінки – прийняття нового комплексного закону або перегляд чинного з урахуванням принципів IVS, EVS та законодавства про адміністративну процедуру; визначення чітких сфер регулювання – комерційна, податкова, судова оцінка тощо; удосконалення повноважень органів виконавчої влади – розмежування функцій формування політики, моніторингу, контролю і нормотворчості між ФДМУ, Мінекономіки та іншими ЦОВВ; створення єдиного координуючого центру або агентства у форматі незалежного регулятора; запровадження адміністративної процедури контролю закріплення в законі процедур перевірок, притягнення до відповідальності, порядку оскарження та незалежного розгляду; запровадження індикативного (допорогового) контролю для підвищення превентивності; підсилення ролі професійного самоврядування надання СРО статусу делегованого публічного органу з повноваженнями сертифікації, навчання, етичного нагляду; запровадження механізму «peer review» як форми професійного контролю; цифровізація та відкритість розвитку єдиної електронної бази оцінок з елементами аналітики та автоматизованої перевірки; підключення державних органів до платформи у форматі «єдиного вікна»; інтеграція з іншими держреєстрами (Мін'юсту, ДПС, реєстру речових прав).

Модернізація інституційної моделі оціночної діяльності повинна спиратися на принципи публічної

ефективності, нормативної визначеності, професійної автономії, процедурної справедливості. Це забезпечить баланс інтересів держави, суспільства й учасників ринку, а також сприятиме формуванню довіри до результатів оцінки в умовах поствоєнного відновлення економіки України.

Висновки. Оціночна діяльність в Україні є складовою частиною ринку майнових прав, механізмом реалізації публічного інтересу в сфері управління державними активами, оподаткування, судочинства, банківської системи. Її ефективне функціонування неможливе без чіткої, стабільної й прозорої інституційної моделі публічного регулювання.

Дослідження виявило низку структурних і нормативних дисфункцій фрагментація повноважень органів виконавчої влади (ФДМУ,

Мінекономіки, Мін'юст), що призводить до колізій і дублювання функцій; нестабільність правової бази, відсутність єдиного адміністративного регламенту для контролю та ліцензування оціночної діяльності; надмірна централізація й ризики адміністративного тиску, що унеможливають належний захист прав учасників ринку; формалізація професійного самоврядування оцінювачів без реальної делегованої автономії.

Порівняльно-правовий аналіз показує, що в державах ЄС функціонує публічно-приватна модель співрегулювання, де центральна влада лише визначає політику та наглядає за стандартами, а професійні асоціації мають право на сертифікацію, дисциплінарні провадження та професійний аудит.

Список використаних джерел

1. Адміністративне право України. Академічний курс : підруч. : у двох томах: Том 1. Загальна частина / Ред. колегія: В. Б. Авер'янов (голова). К.: Видавництво «Юридична думка», 2004. 584 с.
2. Голосніченко І. П., Голосніченко Є. В. Адміністративне право України. К.: Центр учбової літератури, 2018. 400 с.
3. Скрипнюк О. В. Правова держава: теоретико-методологічні засади. К.: Юридична думка, 2015. 230 с.
4. Домбровська А. В., Килимник І. І. Оцінка майна: господарсько-правовий аспект : монографія. Харків, 2017. 131 с.
5. Пономарьов О. О. Правове регулювання оцінки майна в Україні: проблеми та перспективи. *Юридичний вісник*. 2022. № 5. С.11–18.
6. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
7. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 р. № 5203-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>.
8. Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна та майнових прав" : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>.
9. International Valuation Standards (IVS-2022). London : International Valuation Standards Council, 2022. 152 p.

Reference

1. Averianov V. B. Theory of Administrative Law: Academic Course. Kyiv: Yurydychna Dumka, 2004. 584 p.
2. Holosnichenko I. P., Holosnichenko E. V. Administrative Law of Ukraine. Kyiv: Center of Educational Literature, 2018. 400 p.
3. Skrypniuk O. V. Rule of Law: Theoretical and Methodological Foundations. Kyiv: Yurydychna Dumka, 2015.
4. Dombrovska A. V., Kylymnyk I. I. Property Valuation: Economic and Legal Aspect: Monograph. Kharkiv: O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, 2017. 131 p.
5. Ponomarov O. O. Legal Regulation of Property Valuation in Ukraine: Problems and Prospects. Legal Bulletin. 2022. № 5. 11–18 p.
6. On Property Valuation, Property Rights and Professional Valuation Activities: Law of Ukraine of 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
7. On Administrative Services: Law of Ukraine of 06.09.2012 № 5203-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>.
8. On Approval of the National Standard № 1 "General Principles of Property and Property Rights Valuation": Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>.
9. International Valuation Standards (IVS-2022). London: International Valuation Standards Council, 2022. 152 p.

Bezzubov Dmytriy, Doctor of Law, Professor, Academician of the National Academy of Sciences of Higher Education of Ukraine, Acting Leading Researcher of the Department of Public Administration and Administrative Law Problems of V. M. Koretsky Institute of state and law National Academy of Sciences of Ukraine
ORCID: 0000-0001-7183-5206

Institutional Model of Regulating Valuation Activities in Ukraine: Current State and European Vector of Development

The article examines the institutional model of regulation of valuation activities in Ukraine in the context of public administration and legal influence on the part of specialized executive bodies. The competencies, powers and problems of interaction of such bodies as the State Property Fund of Ukraine, the Ministry of Economy, and the Ministry of Justice are outlined. A comparative analysis is carried out with the models of the European Union countries. The need to harmonize the regulatory framework with European standards (IVS, EVS), improve state control procedures, professional self-regulation and digital verification of valuation results is substantiated.

The article also examines the modern institutional model of regulation of valuation activities in Ukraine as an important component of public administration in the field of economics, property management, taxation and administrative procedures. It is substantiated that property valuation in public law is not only an economic and technical process, but is an integral element of

the exercise of power, making managerial decisions and achieving the goals of national economic and legal security.

The focus is on the analysis of the structure of institutional interaction between key entities the State Property Fund of Ukraine, the Ministry of Economy, the Ministry of Justice, the State Tax Service of Ukraine, local governments, as well as self-regulatory organizations of appraisers. The legal nature and limits of authority of each of them are revealed, the dispersion of jurisdictions, duplication of functions and the absence of a single administrative regulation in the field of appraisal are revealed.

Particular attention is paid to the analysis of key threats to the effectiveness of regulation fragmentation of legislation, inconsistency of public control, lack of digital verification of reports, low level of regulatory stability and risks of administrative intervention. Based on a comparison with European models (IVSC, RICS), vectors for the modernization of the regulatory system in Ukraine are identified.

Ways to improve the institutional model are proposed codification of procedures, increasing transparency and accountability of self-regulatory bodies of appraisers, digitalization of the appraisal system, strengthening anti-corruption and procedural guarantees. It is concluded that the European approach requires not so much centralization as procedural unity, openness, and legitimate delegation of authority to the professional environment.

Keywords: *property, property valuation, regulation of valuation activities, estimated value, state control, state supervision, valuation activities, State Property Fund.*