

СОБСТВЕННОСТЬ И ЦЕННОСТЬ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В УСЛОВИЯХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

В статье рассматриваются понятие собственности и права собственности, мировоззрения различных ученых, а также предлагаются меры по улучшению государственного регулирования в оценочной деятельности в Республике Казахстан.

Долгое время собственность, как особое общественное отношение, являлась непосредственным предметом юриспруденции, прежде всего гражданского права, однако, с дальнейшим развитием общественного производства собственность становится наряду с юридической также и определяющей экономической категорией. Сегодня представления о собственности и ценности права на собственность расширяют свои границы с позиции философского, правового, экономического и социального характера. При этом зачастую наблюдается принижение роли права на собственность. С этой стороны понятие отношения собственности включает в себя с одной стороны отношение собственника к своей вещи, т.е. имущественное отношение между субъектом и объектом. Собственник как субъект собственности представляет активную сторону отношения собственности, обладающий объектами собственности, владеющий ими, распоряжающийся и пользующийся ими. В то же время сегодня под воздействием научно-технического прогресса сформировалась и набирает силу интеллектуальная и информационная собственность. Причем в развитых рыночных странах интеллектуальной собственности придается большое значение.

Сейчас в собственности граждан Казахстана находится не только объекты жилья, дач, движимого имущества, земельных участков, магазинов, офисов и других нежилых помещений и сооружений, которые уже оценены или подлежат этой процедуре. При этом все объекты собственности рассматриваются в правовом отношении, как объекты, имеющие имущественные права, но не учитываются их ценность и ценность самого права. В отношении понятия «ценность» в научной литературе имеются различные трактовки, количество которых превышает свыше четырехсот определений, имеющих разные толкования с позиции той или иной научной отрасли и предпочтений самих авторов, что приводит к различному пониманию содержательной характеристики понятия «ценности».

Известный польский социолог Ян Щепаньский в понятие ценности включает те предметы, как материального, так и идеального характера, представляющих идею или институт, предметы действительности или воображаемые, в отношении которых индивиды или группы занимают позицию оценки, предписывают им значительную роль в своей жизни и стремление к ним ощущают, как необходимость.

Обобщая мировоззрения многих ученых, представляющих те или иные научные отрасли, а также либертарно-юридической теории Г.А. Головченко со своей стороны указывает, что ценность определяет некий «механизм» ценности права, благодаря которому снимается момент безразличия в поведении правового субъекта и формируется дозволения, запреты и долженствования [1, 119].

По мнению Г.А. Головченко «ценность права заложена в основе самого права, так как оно с одной стороны выступает регулятором общественных отношений, а с другой - закрепляет не просто сложившиеся в обществе отношения, необходимость регулирования которых продиктовано временем и потребностями общества, а охватывают своим вниманием лишь важные, значимые, полезные отношения, реализация которых приводит к положительным результатам» [1, 121].

Говоря о ценности права собственности нельзя не отметить юридическую ответственность на права собственности, что, к сожалению, не всегда учитывается даже в законодательстве по регулированию оценки собственности, не говоря о практике хозяйствования. На это оказывают негативное влияние не полное понимание единства таких категорий, как ответственность и свобода. С другой стороны власть сама приводит к подобным явлениям, ибо правовые нормы не отражают полноты юридической ответственности ценности права собственности и механизма регулирования оценочной деятельности в зависимости от изменяющейся экономической ситуации в стране.

По мнению В.Г. Смирнова, необходимо рассматривать позитивный аспект юридической ответственности, которая определяет то, что правовую ответственность нельзя устанавливать лишь только на одной проблеме ответственности, с чем нельзя согласиться. Именно мы не можем решить проблему прав собственности и ответственности за права собственности без полноты реализации борьбы с коррупцией, сговором самой власти и другими негативными явлениями [2, 116-117].

Одной из проблемных вопросов прав собственности сегодня в Казахстане выступает земля. Государственные земельные органы выделяют гражданам в соответствии с законодательством РК и решений местной исполнительной власти земельные участки на различные цели. Однако, как показывает практика, в этом отношении не всегда соблюдаются конституционные права граждан, ибо как показывает правовая статистика и прокурорский контроль во многих областях много нарушений в части выделения земельных участков и строительства жилья, в виду сговора между чиновниками и отдельными гражданами. Наряду с этим, много нерешенных проблем в части изъятия дачных участков, возникающих с проблемами достоверной их оценки. Причем в большинстве страдают простые и честные граждане, а виновники уходят от наказаний.

Защита прав собственности граждан в РК должна исходить из равноценности возмещения объектов собственности в соответствии со статьей 26 Конституции РК. В то же время государственные органы указывают, что земля стала объектом спекуляций, так как ряд субъектов даже в Астане, Алмате, не говоря о других регионах после приобретения по минимальной цене, при строительстве различных объектов городской инфраструктуры, как дороги, линии электропередач или газопроводов, требуют выплат от государства. Так, по сведениям Министерства регионального развития, транспорта и коммуникаций, с момента ввода в действие 19 марта 2011 года Закона «О государственном имуществе» в Казахстане изъято 12,6 тыс. га земли. За этот период рассмотрены судами с вынесением решений 1198 гражданских дел, где проблемой выступает недостоверная оценка собственности.

В условиях сговора между представителями власти и отдельными собственниками в части незаконного получения тех или иных объектов собственности, в том числе и земельных участков необходимо законодательно ужесточить юридическую ответственность участников этого процесса, при котором определить персональную и личную ответственность Акимов различного уровня. К сожалению, как показывает практика хозяйствования, сегодня за вину подчиненных не несут ответственности Акимы и министры, хотя в развитых рыночных странах действует командный подход к управленцам сферы той или иной власти. Все это подрывает авторитет власти и приводит к безнаказанности участников процесса защиты прав собственности в различных регионах страны.

Наряду с этим необходимо ужесточить ответственность оценщиков, так результаты оценки прав собственности зачастую имеют очень большие расхождения при оценке собственности. С этой позиции необходимо усилить саморегулирование палат оценщиков, расширить полномочия в части осуществления внешнего и внутреннего контроля, осуществлять для внешнего контроля государственный аудит. Наряду с этим требует разрешения и вопросы повышения квалификации самих оценщиков и оценочных компаний, внесения процедуры экспертизы отчетов и другие. В этом отношении со стороны судов также необходимо усилить ответственность на защиту права собственности граждан, при котором суды должны принимать решения о доверии тех или иных оценочных компаний, направляя в Экспортный совет республиканской палаты оценщиков. В законодательном порядке следует расширить численность и полномочия самой палаты оценщиков, которые сегодня не в состоянии из-за малой численности контролировать казахстанский рынок оценки собственности различного движимого и недвижимого имущества.

Сегодня сама палата оценщиков республики за счет малочисленности персонала и тех отчислений членских взносов. Без государственной помощи не в состоянии решать проблемы обращающихся граждан по вопросам оценки собственности и ответственности прав собственности. С этой позиции государство должно разработать действенный механизм контроля за рынком различного имущества и прав собственности, частично покрывать издержки палаты оценщиков, что также усилит ответственность последних при регулировании оценочной деятельности в стране. Наряду с этим принятые сами законодательные акты по отношению к собственности и правам собственности имеют двойное толкование, что зачастую приводит к различным проблемам по отношению прав собственности и решению конфликтов со стороны судов и надзорных правоохранительных органов.

Как показывает мировая практика, в системе оценки собственности и прав собственности необходимо применять менеджмент качества, который, во-первых, должен поднять престиж оценочной деятельности, а во-вторых, в самих государственных органах, занимающихся вопросами собственности по различным видам имущества, включая земельные органы принимать оценку качества менеджмента, что повысит ответственность работников за исполнение своих функций при распределении земельных участков, возврате части из них при строительстве различных городских или сельских инфраструктур тех или иных населенных пунктов.

По мнению В. Елисеева, президента саморегулируемой палаты Казахстанской ассоциации оценщиков, профессора ИнЕУ до настоящего времени стандарты МСО 2013 не переведены на государственный язык, а большинство национальных стандартов, разработанных Республиканской палатой оценщиков, не утверждены.

В свою очередь важная роль при оценке собственности имеют достоверные цены о реальных сделках. В этом отношении оценщики Казахстана единственные в мире используют цены предложений, которые, по мнению В. Елисеева можно подсознательно завысить или понизить в зависимости от интереса той или иной стороны, что подрывает конституционные права граждан в части права на собственность [3, 22].

Поэтому в целях реализации защиты конституционных прав граждан на права собственности в условиях сговора и коррумпированности всего казахстанского общества, повысить роль оценки права собственности и оценочной деятельности путем создания надежной системы учета и оценки, контроля и регулирования, обеспечивающих достоверность оценки, а также создания отраслевых объединений оценщиков и экспертизы, осуществляемых правовых и экономических отношений между собственниками или государственными органами. С другой стороны, создание ЕАЭС и участие в нем Казахстана должно со стороны самого ЕАЭС регулировать все правовые, экономические и иные аспекты прав собственности на территории не только Казахстана, но и других участников этого союза. Все это должно отражать единый подход и правовую ответственность как самого государства в лице ее различных

ЭКОНОМИКА

структур, занимающихся вопросами права собственности, но обеспечивать конституционные права простых граждан, владеющих собственностью.

Литература:

1. Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения. 2014 № 13 (декабрь) Головченко Г.А. Ценность и ценность права: от общего к частному. Сборник статей . Труды Международной дистанционной научной конференции «Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения», РФ.- Липецк, 15 декабря 2014 г. /Под ред. М.Ю. Левина.- Липецк: ООО Максимальные информационные технологии. 2014. - 168 с.

2. Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения. 2014 № 13 (декабрь) Герасимова Н.Р., Девятаева Ю. П. К вопросу о необходимости выделения позитивного аспекта юридической ответственности. Сборник статей. Труды Международной дистанционной научной конференции «Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения», РФ.- Липецк, 15 декабря 2014 г. /Под ред. М.Ю. Левина.- Липецк: ООО «Максимальные информационные технологии». 2014. - 168 с.

3. Елисеев В. Защитить права собственности. Казахстанская правда, 15 августа 2014 года, с. 22.

4. Интернет. Образовательный сайт Кучеровой Е.Н.