

СЕКЦИЯ 3

УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСАМИ И НЕДВИЖИМОСТЬЮ

РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

О. Иванова (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат техн. наук, доцент Т.В. Борздова

Важной сферой предпринимательства стала оценочная деятельность, поскольку ее развитие является составной частью процесса реформирования экономики. Применение оценки требуется в достаточно широкой области: для определения стоимости имущества при совершении с этим имуществом различных сделок, в том числе при приватизации имущества, передачи его в доверительное управление или аренду, использовании в качестве залога, вклада в уставный капитал обществ и т. д. В целом можно говорить о появлении в Республике Беларусь рынка оценочных услуг как сферы проявления экономических отношений между субъектами – оценщиками и потребителями их услуг (заказчиками).

Формирование законодательной базы по оценке имущества Республики Беларусь началось одновременно с процессом реформирования и структурной перестройкой отраслей, разгосударствлением и появлением новых форм предприятий различной формы собственности. Акционирование предприятий, отчуждение государственной собственности, поиск инвесторов для модернизации оборудования и внедрения новых технологий требуют грамотного и взвешенного подхода к оценке государственного имущества, учета влияния стоимости земельных ресурсов, кадрового потенциала республики.

Однако прежде чем рассмотреть регулирование оценочной деятельности в нашей республике, необходимо ознакомиться с зарубежной профессиональной базой в этой сфере деятельности. Это, прежде всего, Международные стандарты оценки (далее – МСО) и Европейские стандарты оценки (далее – ЕСО).

МСО разрабатываются Международным комитетом по стандартам оценки (далее – МКСО) – международной организацией, объединяющей профессиональные организации оценщиков более чем 50 стран мира: Австралии, Бельгии, Бразилии, Великобритании, Германии, Гонконга, Греции, Дании, Индии, Индонезии, Ирландии, Исландии, Испании, Италии, Канады, Кении, Кореи, Люксембурга, Малави, Малайзии, Мексики, Нидерландов, Новой Зеландии, Норвегии, Пакистана, Чехии, Сингапура, США, Франции, Швейцарии, Швеции, Южно-Африканской Республики, Японии.

Одной из основных задач МКСО является достижение согласованности между национальными стандартами оценки и стандартами, которые наиболее подходят для нужд международного сообщества.

Разделы стандартов составлены в определенной последовательности, начиная с указания назначения стандарта и сферы его применения, затем определения терминологии, далее следуют правила, предписывающие определенную последовательность проведения оценки, и заканчивая методологией определения того или иного базового вида стоимости. Самостоятельный раздел каждого стандарта посвящен правилам составления отчета о проведенной оценке. Указанная структура повторяется для каждого из четырех стандартов, что в целом делает МСО единым сбалансированным и полноценным актом.

Четыре ныне действующих стандарта оценки имущества определяют 16 базовых видов стоимости, более 30 специальных терминов; 27 статей стандартов посвящены правилам раскрытия оценщиками информации о произведенной оценке и корректному составлению итоговых отчетов; около 60 положений стандартов содержат подробные правила, устанавливающие, какой вид стоимости и соответствующий ему метод вычисления данного вида стоимости следует применять оценщикам при оценке различных имущественных активов.

Европейские стандарты оценки представляют взгляды профессиональных организаций стран Европейского Союза.

Европейская группа оценщиков (*TEGOVOFA*) была создана как некоммерческая ассоциация национальных организаций оценщиков западноевропейских стран в 1977 г.

После слияния с аналогичной организацией *EUROVAL*, группа в настоящее время называется «Европейская группа ассоциаций оценщиков» (*The European Group of Valuers Associations – TEGoVA*).

Одна из главных целей данной организации – создание общих стандартов оценки, представляющих взгляды профессиональных организаций во всех странах Европейского союза.

В настоящее время членами *TEGoVA* являются профессиональные оценочные организации Европейского союза с активным и возрастающим участием партнеров из стран Центральной и Восточной Европы, включая Россию (Российское общество оценщиков), Чешскую Республику, Венгрию, Польшу, Болгарию, Румынию и Албанию.

Одной из главных особенностей ЕСО является их ориентация на оценки, выполняемые для целей составления финансовой бухгалтерской отчетности в соответствии с принятым европейским законодательством. Следует отметить, что ЕСО не имеют обязательного характера для членов организации, но рекомендуются для применения как представляющие лучший опыт.

Если требования ЕСО сильно отличаются от МСО, то в тексте стандартов приводятся соответствующие комментарии. Следует отметить, что ЕСО отличаются большей детальностью изложения, в них также освещаются дополнительные вопросы, которые не рассматриваются в МСО, однако по своим основным принципам они сходны с МСО. Европейские стандарты оценки (так называемая Голубая книга) были приняты в последней редакции в 2000 г. Данный документ включает 9 стандартов и 13 методических рекомендаций.

Базируясь на мировом опыте оценочной деятельности, в Республике Беларусь создается и развивается национальная система оценки. Недопустимо как слепое копирование зарубежного опыта, так и создание «принципиально новых» подходов, которые не отвечают международным стандартам оценки и замедляют развитие рыночных отношений в стране.

В настоящее время в Республике Беларусь регулирование оценочной деятельности обеспечивается на следующих уровнях:

- 1) законодательства;
- 2) стандартизации;
- 3) профессионального сообщества.

Законодательное обеспечение оценочной деятельности включает в себя в первую очередь:

1) Конституцию Республики Беларусь, содержащую необходимые положения о собственности;

2) Закон о бухгалтерском учете и ежегодные постановления Совета Министров Республики Беларусь о переоценке, которые ввели в оборот понятия независимой оценки и оценщика;

3) Гражданский кодекс Республики Беларусь, который детально регулирует процедуру оказания услуг, в том числе и механизмы обеспечения их безопасности;

4) Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь, который определяет комплексную систему регулирования оценочной деятельности в Республике Беларусь, а также устанавливает компетенцию Главы государства, Совета Министров Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу в данной сфере деятельности. Указом утверждается Положение о регулировании деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь. В данном Положении установлены понятия внутренней и независимой оценки, определены случаи проведения обязательной оценки, методы оценки, установлены основные требования к исполнителю оценки, основные подходы к аттестации оценщиков, а также требования к лицам, претендующим на получение свидетельства об аттестации оценщика.

На уровне стандартизации регулирование оценочной деятельности осуществляется с помощью системы стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав (далее – ССОГП), утвержденных постановлением Госстандарта 14 марта 2007 г. № 15.

ССОГП представляет собой комплекс взаимосвязанных стандартов оценки, устанавливающих положения, правила и требования, обеспечивающие нормативное, методическое организационное единство при определении стоимости объектов оценки, предоставлении услуг по оценке, а также взаимодействию заинтересованных сторон в области оценочной деятельности.

Профессиональное сообщество в Республике Беларусь представлено Белорусским обществом оценщиков (далее – БОО). Целью БОО является создание и поддержание этических норм профессии оценщика, поддержка активности специалистов, сотрудничество с государством для установления института независимой оценки, представление профессиональных интересов общества и его членов перед государственными, международными и иными структурами, консультационная, информационная и юридическая поддержка участников рынка оценки, разработка юридической и нормативной документации, регулирующей оценочную деятельность, организация обучения оценщиков.

Оценочная деятельность в Республике Беларусь за последние годы достигла вполне конкретных и значимых результатов. Анализ текущего состояния и перспектив отечественной практики показывает, что ближайшие годы должны характеризоваться углублением качественной стороны оценочной деятельности.