

# **САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Н. Ю. Трифонов

*Государственный институт управления и социальных технологий БГУ,  
Белорусское общество оценщиков,  
г. Минск, Республика Беларусь*

Цель регулирования профессиональной деятельности – создать понятные для общества, заказчиков и участников этой деятельности правила, обеспечивающие надлежащее качество этой профессиональной деятельности и безопасность ее участников. Обычно достигается такая цель одновременно несколькими способами.

Во-первых, любая деятельность, в том числе и профессиональная, подпадает под **законодательство**. Это – внешнее регулирование профессиональной деятельности. Но с помощью внеш-

него регулирования нельзя обеспечить качество. Поэтому в большинстве стран мира не существует специального законодательства по оценочной деятельности (как, впрочем, и по многим другим видам профессиональной деятельности). Как следствие, для обеспечения качества оценки, наряду с законодательным регулированием, используются другие виды регулирования.

С целью достижения минимально приемлемого уровня качества профессиональной деятельности применяется **стандартизация**. Существенно,

что основным действующим лицом в ней выступают сами профессиональные участники рынка. Это – внутреннее регулирование. Действительно, только профессионалы, специалисты в какой-либо деятельности могут договориться о том, каковы должны быть нормы, ниже которых нельзя опускаться в этой деятельности. Во многих странах, в том числе и в Республике Беларусь, стандарты делаются под эгидой государства. Согласно международной практике и белорусским законам, стандарты являются добровольными для присоединения. Но если юридическое или физическое лицо объявляет, что его деятельность соответствует стандартам, то при обнаружении обмана оно должно нести ответственность.

Наконец, со времен гильдий и цехов средних веков известны способы обеспечения высокого качества профессиональной деятельности. Инструментом этого является саморегулирование, осуществляемое профессиональным сообществом. В этом случае профессиональное сообщество само устанавливает правила профессии с целью обеспечения качества, а все остальное общество, потребляющее результаты этой деятельности, ему доверяет.

*Саморегулирование – это установление профессиональными общественными объединениями специалистов в какой-либо деятельности норм и правил поведения на рынке этой профессиональной деятельности с целью обеспечения ее качества, а также контроля за соблюдением указанных норм и правил.* Чтобы саморегулирование было действенным в полной мере, оно должно быть установлено законодательно.

Саморегулирование – это внутрипрофессиональное регулирование, регулирование содержательное, регулирование по существу. Это – самый старый по времени и наиболее развитый вид регулирования оценочной деятельности. При саморегулировании профессионалы в лице саморегулируемой профессиональной организации накладывают на себя более жесткие ограничения, чем предусмотрено законодательством и стандартами. Делается это, чтобы повысить качество профессиональных услуг, общественный престиж профессии и, как следствие, обеспечить участникам процесса саморегулирования повышенную конкурентоспособность на рынке.

В Республике Беларусь оценочная деятельность регулируется всеми вышеописанными способами: 1) законодательно (внешне); 2) стандартами (внутренне с минимальным качеством); 3) саморегулированием (внутрипрофессионально с максимальным качеством).

Для дальнейшего понимания содержания саморегулирования следует заметить, что оценочная деятельность является одним из экспертных видов деятельности. Эксперт – это независимый специалист, отвечающий на вопросы по специальности (то есть производящий экспертизу) за плату и соблюдающий этические нормы своей профессии [1]. Из этого определения видно, что в оценке, как в любой экспертной профессии, качество обеспечивается ее независимостью и профессиональной этикой.

В первую очередь это касается этических норм и правил оценочной деятельности. Обычно этические нормы и правила оценочной деятельности регулируются профессиональным кодексом чести. При этом этические нормы и правила зачастую выступают как часть стандартов оценки. Поддерживают этические нормы и правила на уровне отдельной страны национальные общественные объединения оценщиков. Подобные цеховые объединения начали складываться еще в средние века, и сейчас приняли вид национальных саморегулируемых общественных организаций, созданных, в частности, в большинстве стран СНГ [2].

Цели общества оценщиков известны: поддержка активности специалистов по оценке стоимости; сотрудничество с государством для установления института независимой оценки; представление профессиональных интересов общества и его членов перед государственными, международными и иными структурами; разработка юридической и нормативной документации, регулирующей оценочную деятельность, утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил профессиональной этики; консультационная, методическая, информационная и юридическая поддержка участников рынка оценки; организация системы обучения и стажировки оценщиков; контроль за осуществлением своими членами оценочной деятельности в части соблюдения ими требований законов и иных нормативных актов, в том числе этических правил оценки; ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и представление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам; создание и функционирование третейских судов по вопросам оценки.

В нашей стране с 5 февраля 1996 г. (сейчас дата 5 февраля отмечается профессиональным сообществом как День белорусского оценщика) эти функции осуществляют *общественное объединение «Белорусское общество оценщиков» (БОО)* [3], объединяющее около 200 оценщиков. Чтобы

стать его членом, необходимо иметь высшее образование. Так как первые дипломированные оценщики должны появиться в нашей стране лишь в 2012 году, принадлежность вступающего в БОО к специалистам подтверждается путем стажировки под руководством члена БОО, результатом которой должно быть выполнение итоговых документов по оценке, требуемых законодательством. После положительного рассмотрения этих документов Советом БОО выписывается свидетельство члена БОО, перед получением которого вступающий приносит присягу на верность профессии и соблюдают Кодекс этики БОО.

Свидетельство члена БОО предъявляется заказчику оценки и прикладывается в копии к выполненным оценкам. Также профессиональные правила требуют подтверждения повышения квалификации в течение последнего года, что производится приложением к выполненным оценкам копий соответствующих документов. Свидетельство члена БОО выдается на 1 год, и чтобы получить новое, недостаточно уплатить членские взносы и не иметь нареканий в своей профессиональной деятельности – надо подтвердить в отчетном году свою квалификацию прохождением курсов повышения квалификации либо представлением выполненной оценки.

В заключение, выдаваемое членами БОО в качестве итогового документа об оценке, помимо обязательного содержания по законодательству обычно включаются краткие этические положения. Пришли они из международной практики и со временем дополняются. В настоящее время в них обычно утверждается, что: данные в экспертном заключении корректны и соответствуют действительности; проведенный анализ, выраженные мнения и сделанные выводы справедливы исключительно в рамках основных положений данного экспернского заключения и представляют личные и непредвзятые анализ, мнения и выводы эксперта; оплата за экспертизу никаким образом не связана с установлением заранее обусловленной стоимости объекта либо тенденцией в определении стоимости по желанию заказчика; задание на оценку не содержало требования определения минимальной, максимальной либо заранее фиксированной стоимости; эксперт и его близкие родственники не имеют в отношении объекта оценки вещных прав; рассчитанная стоимость рассматривается как действительная на дату вступления экспернского заключения в силу. Видно, в частности, что размер оплаты эксперта-оценщика принципиально не связан с полученными результатами проведенной оценки, иное считается неэтичным.

Для дополнительного обеспечения безопасности оценочной деятельности на уровне профессионального сообщества на 2-м Съезде БОО в 1998 г. был создан механизм Суда чести. С его помощью БОО осуществляет рецензирование (экспертизу достоверности) итоговых документов по оценке как своих членов, так и сторонних оценщиков (в том числе иностранных), по заказам любых юридических и физических лиц, а также государственных органов. Но главное назначение Суда чести заключается в возможности для заказчика, в случае необходимости, оспорить справедливость оценки, проведенной членом БОО. В случае неэтичности поведения или сознательного искажения результатов оценки член БОО может быть исключен из состава БОО, а, значит, и из профессии. В настоящее время Суд чести БОО является единственным третейским судом в области оценки и недвижимости в стране.

Члены БОО имеют высокий образовательный и квалификационный уровень. Среди них пять докторов наук и около двадцати кандидатов наук. Для повышения квалификации своих членов БОО с 1 октября 1997 года каждые две недели (кроме летних каникул) проводит научно-методический семинар «Экономика недвижимости и оценка стоимости», который с 1999 года приобрел статус республиканского. На семинаре обобщается оценочный опыт и опыт преподавания оценочных дисциплин в высшей школе, обсуждаются новые методы оценки, рекомендуются статьи в печать, даются отзывы на кандидатские и докторские диссертации, в том числе и зарубежные. В 1998 году БОО вместе с Белорусским государственным экономическим университетом и другими заинтересованными выступило с инициативой издания научно-практического журнала «Бухгалтерский учет и анализ», в котором печатаются статьи по оценочной тематике. Начиная с 1999 года БОО проводит научно-практические конференции по оценке, которые с 2001 года стали международными. Более подробные сведения о деятельности БОО можно найти во всемирной сети [3].

Авторитет белорусской оценки за рубежом достаточно велик. БОО выступило учредителем таких международных ассоциаций, как Европейская группа ассоциаций оценщиков (ЕГАО) и Совет объединений оценщиков СНГ (СОО СНГ), причем БОО администрирует дирекцию СОО СНГ. БОО является членом Международного совета по стандартам оценки. На международной конференции, посвященной 10-летию Европейского общества недвижимости (ЕОН), в ключевом докладе [4], в частности, сообщалось на основе статисти-

ки публикаций следующее ранжирование вклада отдельных стран мира в европейскую науку в области оценки: 1) Великобритания, 2) Нидерланды, 3) Беларусь, 4) Германия, 5) Новая Зеландия, 6) Испания, 7) Швеция, 8) США, 9) Италия, 10) Польша, 11) Австралия, 12) Франция и др. Высокий авторитет белорусской школы оценки в Европе подтверждается и тем, что ее представитель в течение семи лет (1998–2005) входил в состав правления ЕОН.

Итак, главный механизм обеспечения безопасности оценочной деятельности для всех ее участников, в том числе механизм защиты потребителей оценки от ошибочных или необоснованных оценок и оценщиков, широко известен в условиях рыночной экономики, использующей оценку как один из элементов обслуживания рынка. Суть его в том, что оценка должна быть независимой от заказчиков, а исполнители оценки должны быть объединены в профессиональное общественное объединение, которое должно быть саморегулируемым и поддерживать стандарты и этические нормы профессии. Разумеется, никто не должен запрещать клиенту обращаться и к другим оценщикам, не входящим в национальную саморегулируемую организацию, но такие заказчики должны ясно сознавать, что проблема качества работы оценщика становится их собственной проблемой. Впрочем, согласно Международным стандартам оценки, оценщиком может быть лишь член национальной саморегулируемой организации.

В настоящее время на рынке страны действует свыше 500 оценщиков, получивших аттестаты Госкомимущества и Белорусского бюро по транспортному страхованию, из которых менее половины принадлежат к общественной организации. Как

следствие, в оценочной деятельности страны в течение ряда лет отмечается кризис качества (подробнее см. [5]). Преодолен он может быть только на пути саморегулирования. Для этого необходимо законодательное оформление этого понятия путем принятия Указа Президента Республики Беларусь «О саморегулировании профессиональной деятельности в Республике Беларусь» с целью изменения государственного регулирования отдельных сегментов рынка и создания правовых условий для учреждения и развития профессиональных общественных объединений, способных взять на себя функции формирования правил и стандартов поведения участников своего сегмента рынка и контроля за их выполнением.

## **Литература**

1. Трифонов, Н. Ю. Профессия оценщика как эксперта / Н. Ю. Трифонов // Бухгалтерский учет и анализ. – 1999. – № 6.
2. О саморегулируемых организациях: Федеральный закон Российской Федерации от 1 декабря 2007 г. N 315-ФЗ // Российская газета [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа : <http://www.rg.ru/2007/12/06/samoreg-dok.html>. – Дата доступа : 25.03.2011.
3. Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Белорусское общество оценщиков. – Минск, 2008. – Режим доступа : <http://www.acenka.by/>. – Дата доступа : 25.03.2011.
4. Adair, A. ERES and the Development of Real Estate Research in Europe. The First Decade (Key-note speech) / A. Adair, L. Brown // Tenth Annual Conference of the European Real Estate Society. – Helsinki, Finland. – 11 June 2003.
5. Ключевой вопрос. – 2009. – № 6. – С. 10; 2010. – № 6 (185). – С. 7.