

ПРОБЛЕМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Ю. Баранов (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

преподаватель-стажер Н.И. Бакунович

На протяжении последних 15 лет государство рассматривало различные варианты регулирования оценочной деятельности в нашей стране. Так, время от времени вводилось лицензирование отдельных видов оценки, а с принятием Декрета Президента Республики Беларусь от 14 июля 2003 г. № 17 «О лицензировании отдельных видов деятельности» сложилась ситуация, когда оценкой мог заниматься любой желающий. Лишь с выходом Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» (заменившего так и не принятый проект закона) эта сфера деятельности была возвращена в правовое поле. Указом было установлено, что оценщики подлежат аттестации в порядке, определяемом правительством, а юридические лица, чтобы осуществлять оценочную деятельность, должны иметь в штате не менее 2 аттестованных оценщиков. В мае 2007 г. вступили в силу 7 стандартов оценки. Государственный комитет по имуществу и приватизации и Государственный комитет по науке и технологиям начали аттестацию специалистов. Сегодня право оценивать бизнес имеют 10 оценщиков, 157 – объекты капстроительства, 7 – земли, 78 – машины и оборудование.

Оценка стоимости – один из основных элементов формирования цивилизованных рыночных отношений. И чем более развит рынок, тем острее возникает потребность в независимой оценке, проведенной оценщиком-профессионалом, результаты деятельности которого не зависят от лиц, заинтересованных в сделке. Насколько велика эта потребность? К сожалению, точных цифр, характеризующих объем и динамику отечественного рынка оценочных услуг, нет. В год в Беларуси проводится 7–8 тыс. работ по оценке, стоимость которых составляет 3–4 млн долл. США. В то же время существуют ситуации, когда сделка не осуществляется, но оценить объект необходимо: для кредитования под залог, страхования, налогообложения, при разрешении имущественных споров, для реализации инвестиционных проектов.

За год, прошедший с принятия Указа № 615, возник ряд вопросов по его применению. Прежде всего это норма о том, что оценка госимущества для совершения с ним сделок проводится только государственными организациями или организациями с долей государства в уставном фонде более 50 %. По словам заместителя директора Фонда государственного имущества В. Ковалевского, это временная мера, связанная с тем, что частные оценщики допускали слишком много ошибок. Но остается непонятным, что гарантирует безошибочность работы госоценщиков и как такие требования сочетаются с принципом независимости оценки – одним из основных в мировой практике. Кроме того, согласно Указу № 615 в случаях, предусмотренных законодательством, стоимость объекта оценки, определенная в заключении об оценке, признается

достоверной только после проведения экспертизы ее достоверности. А сумма, названная оценщиком, может быть признана недостоверной только судом по иску заказчика, иного заинтересованного в оценке лица либо контролирурующих органов к исполнителю оценки. Кто и как будет подтверждать или оспаривать выводы оценщика в подобных случаях, опять-таки не уточняется.

Разумеется, реализация государственной политики в области оценочной деятельности, контроль за деятельностью республиканских органов госуправления в данной сфере – безусловная прерогатива правительства. Однако методология оценки во всем мире находится в ведении общественных организаций оценщиков. Специалисты в этой специфической области сами создают и испытывают на практике различные методы оценки, сами принимают в свои ряды соискателей и контролируют их деятельность. Лишь в Беларуси о возможной роли таких организаций законодательство даже не упоминает. Да и возможности для творчества у белорусских оценщиков ограничены.

Указом № 615 и стандартами разрешается применять только строго определенные методы оценки. И если за рубежом оценщики не ограничены в профессиональных приемах, то их белорусские коллеги за любое отклонение от СТБ могут быть сурово наказаны. Для примера, ни в США, ни в Европе «нормативы», или «стандарты», оценки не рассматриваются в качестве незыблемого свода законов. Следует отметить, что стандарты оценки не имеют обязательного характера для членов организации, но рекомендуются для применения как представляющие лучший опыт. Отечественные стандарты отражают особенности Национальной экономики на современном этапе, но другие страны СНГ также еще находятся в поиске своей оптимальной модели регулирования оценочной деятельности. Оказалось, что методы оценки и прогнозирования стоимости жилья в Москве весьма актуальны и для наших мегаполисов, а глобализация затрагивает Беларусь куда сильнее, чем мы привыкли считать. И то, что мы считаем особенностями своего национального развития, в разное время уже случалось и в иных местах.

А потому, рано или поздно, придется признать современные методы и принципы оценки и научиться ими пользоваться. Немаловажно и то, как законодательство об оценке будет взаимодействовать с другими областями права. К примеру, международные стандарты оценки и бухучета тесно связаны между собой – терминология и методология применения МСО и МСФО в последние годы образовали единую информационную систему для управления имуществом, инвестициями и экономикой в целом. И если целью оценки является достоверное определение рыночной стоимости активов, то эта величина является основой для бухучета по справедливой стоимости, если только законодательство и условия ведения бизнеса позволяют оперировать этими понятиями.

Государство не может детально регулировать оценочную деятельность. Более того, такое вмешательство в оценку лишь ухудшает ее качество и снижает доверие инвесторов. Сегодня оценщики в своем отчете вынуждены указывать, что руководствовались белорусскими стандартами оценки, а также международными в той степени, в которой они не противоречат законодательству Республики Беларусь. А зарубежные инвесторы, в свою очередь, вправе решать: довериться нашим стандартам и специалистам или пригласить другого эксперта (как в случае с «Белтрансгазом»), или направить свои капиталы туда, где приоритет международных стандартов оценки, учета и аудита является безусловным.

Казалось бы, законодательство об оценке касается только узкого круга профессионалов. Однако результаты их работы используются довольно обширным кругом менеджеров и бухгалтеров, которым оценочные данные необходимы для принятия решений и составления отчетности. А последствия работы оценщиков затрагивают интересы всей страны. Поэтому очень важно кто, как и для кого проводит оценку.

Литература

1. *Федотова, М.А.* Оценка недвижимости: учеб. пособие / М.А. Федотова; под ред. заслуж. деятеля науки Рос. Федерации, доктора экон. наук, профессора А.Г. Грязновой. Москва: Финансы и статистика, 2005.
2. Круги на оценке // Экономическая газета. 2008.
3. О лицензировании отдельных видов деятельности: Декрет Президента Респ. Беларусь от 14 июля 2003 г. № 17: с изм. и доп. по состоянию на 10 апр. 2008 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2003. № 79. 1/4779; 2008. № 92. 1/9606.
4. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 13 окт. 2006 г. № 615: с изм. и доп. по состоянию на 21 янв. 2008 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2006. № 168. 1/7999; 2008. № 27. 1/9376.