

АНАЛІЗ ОКРЕМИХ ПОЛОЖЕНЬ ЕКСПЕРТНО – ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

*Маргарита Рєзнік,
викладач кафедри права,
Сумського державного університету*

У статті розглянуто і проаналізовано окремі положення закону України « Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність, виділено невирішені раніше проблеми з питань експертно – оціночної діяльності та надано пропозиції щодо вдосконалення адміністративно – правового регулювання експертно – оціночної діяльності в Україні.

Ключові слова: оцінка майна, оціночна діяльність, експертна оцінка, рецензент, експерт – оцінювач.

Зародження оціночної діяльності в Україні відбулося в 1992 році з прийняттям закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

Більш інтенсивно оцінка майна стала розвиватися в Україні з прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України «Методика оцінки вартості майна при приватизації» від 18 січня 1995 року, № 36, яка поклала початок розвитку незалежної оцінки майна (в тому числі й експертної), становлення професії «оцінювач», створення асоціацій оцінювачів та розвитку інфраструктури державної оцінки. Відтоді і до нині відбувається становлення та інтенсивний розвиток оціночної діяльності в Україні.

На сьогодні питання оціночної діяльності набуває особливої гостроти та актуальності, вирішення передбачає створення ефективних правових засад оціночної діяльності.

Метою статті є аналіз окремих нормативно – правових положень експертно-оціночної діяльності в Україні за для розв’язанні таких актуальних питань, як оцінки майна, його примусове відчуження за рішенням суду, проблеми земельної реформи, податкової застави, розв’язання

майнових суперечок.

Першою спробою адміністративно – правового регулювання методичних основ професійної оціночної діяльності стало прийняття першою професійною організацією оцінювачів в Україні (Українським товариством оцінювачів - УТО) Норм професійної діяльності оцінювачів, затверджених Протоколом № 7 від 11.04.1995р. Ради УТО. Однак враховуючи те, що виконання цього документа було обов'язковим тільки для членів УТО, діяльність решти фахівців, що не є його членами і не беруть участь в оцінці державного майна, не була організаційно і методично закріплена [1, с. 76]. Розпочатий законотворчий процес продовжується прийняттям закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12 липня 2001р. Об'єктивна необхідність прийняття якого полягала у потребі створення єдиних основ оцінки для різних органів державної влади та місцевого самоврядування.

На сьогодні в Україні в цілому закріплені законодавчо єдині вимоги до процедури ведення оцінки майна, майнових прав, незалежно від їх форми власності та місця знаходження. Однак основоположний закон з оцінки має деякі недоліки.

Розглянувши і проаналізувавши окремі правові норми діючого Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» сформулюємо зауваження.

Так, логічно – структурна побудова та стилістика окремих статей не зовсім відповідає нормам прийнятим в законотворчості; декларативність, «важкість» у прочитанні та сприйнятті, неоднозначність тлумачення, зайва деталізація другорядних деталей поряд з відсутністю тієї ж деталізації значущих аспектів оцінки; закон про професію, перш за все, повинен захищати працівників відповідної професії; на першому плані в законі - захист держави від оцінки, а не оцінювачів від неправомірних дій чиновників; процедура доступу до ринку оцінки і системи контролю надмірно зарегульована та бюрократизована.

Цікавим з наукової точки зору є аналіз ситуацій обов'язковості проведення оцінки.

Нагадаємо, що проведення оцінки є обов'язковим у випадках:

1) створення підприємств (господарських товариств) на базі державного або комунального майна; 2) реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств і підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна); 3) виділення або визначення частки майна у сумісному майні, що містить державну (комунальну) частку; 4) визначення вартості внесків учасників і засновників господарського товариства, якщо у дане товариство вноситься майно господарських товариств з державною (комунальною) часткою майна, а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства; 5) приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законодавством, оренди, обміну, страхування державного (комунального) майна, а також повернення цього майна на підставі рішення суду; 6) переоцінки основних засобів для цілей бухгалтерського обліку; 7) оподаткування майна і визначення розміру державного мита відповідно до закону; 8) передачі майна під заставу; 9) визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом; 10) в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Необхідно зазначити, що проведення незалежної оцінки майна, тобто здійснення оцінки суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, є обов'язковим у випадках застави, відчуження державного і комунального майна способами, що не передбачають конкуренції покупців в процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час рішення суперечок і в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін. [1, с. 76].

Деякі з випадків обов'язковості проведення оцінки вимагають окремого аналізу та пояснення.

Порядок проведення переоцінки основних засобів в бухгалтерському обліку суб'єктів господарювання всіх форм власності регулюється положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 7. У його нинішній редакції суб'єкт господарювання проводить переоцінку основних засобів у разі відхилення їх залишкової вартості від справедливої (ринкової) вартості більш ніж на десять відсотків. При практичній реалізації таких вимог виникають проблеми: по-перше, підприємство мусить мати достатньо кваліфікований персонал або використовувати консалтингові послуги з метою постійної контролінгу відповідності вартісних показників в бухгалтерському обліку їх ринковим значенням; по-друге, проведення оцінки окремої одиниці основних засобів вимагає переоцінки всієї групи основних засобів, що значно ускладнює процедури переоцінки; по-третє, нормативна база проведення не містить чіткої процедури, що приводить до неоднозначного тлумачення документальних підтверджень її результатів; і, нарешті, по-четверте, в сьогоdnішніх умовах такі нормативні вимоги суперечать Закону, оскільки фактично не можуть бути здійснені підприємством самостійно. В той же час, наприклад, в міжнародних стандартах бухгалтерського обліку переоцінка основних засобів розглядається як альтернативний варіант відображення вартості основних засобів в бухгалтерському обліку і не носить обов'язковий характер [2, с.214]. Таким чином робимо висновок, що нормативні вимоги до бухгалтерського обліку основних засобів в частині їх переоцінки в Україні неадекватно жорсткі.

Реалізація вимоги обов'язковості проведення оцінки з метою визначення розміру державного мита для випадків його сплати, встановлених законодавством, до затвердження Кабінетом Міністрів України відповідних положень (національних стандартів) оцінки майна, представляється проблематичною.

Це обумовлено декількома причинами. Розмір державного мита за цивільно-правовими договорами, що підлягають нотаріальній реєстрації,

визначається відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 р. № 7-93 (має силу закону). Зокрема, по ряду операцій (в першу чергу пов'язаних з нерухомим майном) розмір державного мита визначається як частина суми договору (вартості, зафіксованої в договорі) [3, с. 117] Діюча на сьогодні Постанова Кабінету Міністрів України встановлює, що розмір держмита за договорами купівлі-продажу нерухомого майна не може бути нижче за його вартість, вказану у відповідних довідках бюро технічної інвентаризації. В той же час, статтею 9 Закону про оцінку передбачено, що нормативно-правові акти, що стосуються ціни (вартості) майна не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна .

Отже підкреслимо, що реалізація вимог Закону та Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р. № 1440 в частині здійснення оцінки має свої особливості. Наприклад, якщо йдеться про проведення незалежної оцінки майна з метою визначення розміру державного мита, відповідно до вимог Закону повинен бути складений звіт про оцінку майна, що містить висновки про його вартість. Проте, Закон встановлює, що вимоги до звітів про оцінку майна визначаються положеннями (національними стандартами) оцінки майна.

Безумовно, за відсутності основних нормативно-правових актів з питань оцінки майна, реалізація єдиних вимог до професійної оціночної діяльності істотно гальмується; у більш «виграшному» положенні опиняються ті суб'єкти оціночної діяльності, які за багато років роботи на ринку нерухомості змогли організаційно і практично укріпити свої позиції (бюро технічної інвентаризації, крупні агентства по нерухомості тощо) [4, с.50]. З методологічної точки зору види вартості, що підлягають визначенню, і порядок їх визначення до затвердження положень (національних стандартів) оцінки майна фактично законодавчо не визначені. Це робить процес незалежної оцінки достатньо суб'єктивним. Отже на сьогодні, єдино

можливим залишається такий порядок її проведення на даному етапі, який базується на міжнародних стандартах оцінки.

Отже, виділимо найбільш принципові заперечення по тексту Закону. По-перше, Закон називається – про оцінку майна і майнових прав. Але майнові права поверхнево згадуються лише в розділі I. У подальших розділах детально описані процедури і умови оцінки майна. Що ж до порядку проведення оцінки майнових прав, то його в Законі просто немає. Але коли вже ці сфери оціночної діяльності в документі розділені (з точки зору теорії і практики оцінки тут дійсно є свої нюанси), то їм повинна бути приділена належна увага.

По-друге, п'ятий абзац статті 9 встановлює види оцінюваної вартості, зокрема, обумовлює випадки визначення ринкової вартості. Мало того, що така дрібна регламентація (а їх в Законі предосить) не відповідає статусу документа, вона також необґрунтовано звужує круг завдань, які традиційно є найважливішими атрибутами експертної оцінки. Не можна оцінювачу (можливо, за винятком випадків приватизації держмайна) указувати коли і яку вартість він повинен визначати.

Як правило, ідентифікація категорії оцінюваної вартості є ключовою процедурою оцінки, де дійсно треба повне конструювання варіантів рішення задачі. Лише після цього оцінювач може діяти по стандартному алгоритму.

З цієї ж причини із статті 11 (четвертий абзац) доцільно прибрати термін «вид оцінюваної вартості» як істотна умова договору на проведення оцінки майна. Просто на стадії укладення договору оцінювач не завжди може однозначно інтерпретувати цю обставину.

По-третє, в міжнародній практиці і Нормах професійної діяльності УТО передбачені різні формати Звітів про оцінку: повний, скорочений і навіть усний. Вітчизняний досвід у багатьох випадках підтверджує правомірність такої постановки питання (наприклад, при масовій оцінці), коли дійсно замовник не вимагає надання розгорненого звіту, але який може бути

наданий експертом на його вимогу. На наш погляд, ця обставина повинна бути відображена в законі (див. статтю 12).

По-четверте, вельми істотне зауваження по статті 13 – Рецензування оцінки майна. Якщо все залишити у такому вигляді, як є, то усунути з ринку оцінки можна будь-якого неугодного фахівця або оціночну фірму, особливо, у випадках, коли рецензент – працівник державного органу. Все це дуже схоже на систему «чорних опонентів» при затвердженні кандидатських і докторських дисертацій.

Та й дворічного стажу роботи для рецензування звітів про оцінку замало, за цей термін досвіду, достатнього для такого відповідального заходу, не напрацюєш. Якщо вже допустити, що рецензування може проводити окремо взятий оцінювач, то стаж повинен бути не менше 5 років. При цьому бажано не тільки знання нормативних актів, методології і методів оцінки, але й наявність інших досягнень (наприклад, науково-практичних публікацій).

Для підтвердження правомірності сказаного, можна привести практику Держкомзему. Тут цілком висококваліфіковані землевпорядники, діяльність яких волею випадку виявилася пов'язаною у силу службових обов'язків з оцінкою, часто не володіють елементарними знаннями у галузі оцінки, хоч і мають відповідні сертифікати. Але продовжувати фірмі дозвіл на землеоціночну діяльність чи ні – залежить саме від їх рецензії.

А взагалі-то, рецензія повинна проводитися або затверджуватися виключно колегіально (наприклад, Експертними радами УТО).

По-п'яте, принципові заперечення по розділу III, зокрема, щодо статті 14. На сьогодні експерт-оцінювач – це професія (див. Державний класифікатор професій). Крім того, даний вид діяльності включений в перелік напрямів підготовки фахівців з вищою освітою Міністерства освіти і науки. Вважаємо, що професійна підготовка оцінювачів – це справа державного значення. Не може держава в особі Міносвіти стояти осторонь від процесу професійної підготовки оцінювачів. Інша справа, що в розробці

паспорта спеціальності, навчальних планів і програм можуть брати участь зацікавлені відомства, зокрема ФДМУ.

Звернемо увагу на наступний момент: закінчена базова вища освіта зараз в Україні відповідає освітньо-кваліфікаційному рівню молодшого спеціаліста, що за старими мірками прирівнюється до технікуму. В той же час, експерт-оцінювач за дипломом повинен бути не нижче за спеціаліста. Тому перший абзац статті 15 в частині «закінченої вищої освіти» не є коректним. Треба уточнити – який рівень «освіти».

По-шосте, в Законі не висвітлений ключовий атрибут оціночної діяльності, яким є професійна етика. Чи не це головний аспект цивільно-правової відповідальності представника будь-якої спеціальності? Те, що зафіксовано у статті 31, у порівнянні з Нормами професійної діяльності УТО, просто не витримує жодної критики.

По-сьоме, у Законі ні слова не сказано про кваліфікаційні рівні експертів-оцінювачів, хоча кваліфікаційна ієрархія існує у всьому оціночному світі (в Україні, наприклад, є оцінювачі-стажисти, експерти-оцінювачі, провідні експерти і заслужені експерти). Щось подібне є і в Росії. Вважаємо, що нічим поганим законодавче закріплення ієрархічної піраміди оціночної діяльності себе не запламує.

Отже, враховуючи вищевикладене, необхідно вдосконалити Закон № 2658-III шляхом приведення окремих його положень у відповідність з іншими законодавчими актами, а також «заповнити» деякі прогалини щодо конкретних норм, які б дійсно регулювали оцінку майна та професійну оціночну діяльність. Доцільно також було б прийняття окремих уточнюючих положень доопрацювавши зазначений закону або внесення змін до супровідного законодавства. Запропоноване підвищить якість оціночної діяльності в Україні, що в свою чергу позитивно позначиться на економіці країни в цілому.

Література

1. Б. А. Семененко. Теоретические и практические вопросы экспертной оценки - С. Инициатива, 1998. —128 с.
2. Оценка имущества и имущественных прав / Ю. Грабар, А. Драпиковский, И. Иванова, В. Ларцев, Н. Лебедь — ООО УКЦ "Эксперт—Л", 2007. — 745 с.
3. Б. А. Семененко. Приватизация и оценка городских территорий. - С. ИПП Мрия-1 ЛТД, 2009. — 250 с.
4. Б. А. Семененко. Актуальные проблемы приватизации и оценки земель в Украине (Сборник статей). — К., 2003. — 99 с.

In this article some points of the law of Ukraine «About an estimation of property, property rights and professional estimated activity in Ukraine» are considered and analyzed. Some unsolved earlier problems, demanding the decision, are outlined and propositions on improvement of the administrative-legal regulation of expert-estimated activity in Ukraine are offered.

В статье рассмотрены и проанализированы отдельные положения закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональную оценочную деятельность в Украине». Выделены нерешенные проблемы по вопросам экспертно – оценочной деятельности. А также предложены пути усовершенствования административно - правового регулирования экспертно - оценочной деятельности в Украине.