

*Н. Ю. Трифонов*

---

## **РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД**

---

---

### **ВВЕДЕНИЕ**

С распадом в конце прошлого столетия социалистической системы на территории вновь образовавшихся независимых государств начали формироваться элементы рыночной экономики, в частности институт независимой оценки собственности. С переходом к рыночной системе хозяйствования появился рынок собственности, что повлекло за собой потребность в профессионалах, способных произвести оценку на рыночной основе. С развитием рынка роль независимой оценки возрастает, как возрастает и понимание значимости этого вида деятельности для всех субъектов хозяйствования, от частных лиц до государства. Поэтому вопрос о регулировании оценочной деятельности является актуальным во всех странах переходной экономики.

В силу своих служебных обязанностей автор имеет профессиональные контакты с оценщиками Азербайджана, Албании, Армении, Беларуси, Болгарии, Венгрии, Грузии, Казахстана, Кыргызстана, Латвии, Литвы, Молдовы, Польши, России, Румынии, Словакии, Словении, Узбекистана, Украины, Чехии, Эстонии. В Боснии и Герцеговине, Хорватии, Ма-

кедонии, Таджикистане и Туркменистане, по его сведениям, оценщики отсутствуют. Известен и опыт регулирования оценочной деятельности в странах с развитой рыночной экономикой. Автор с 1998 г. исследует проблему оценки собственности [1, 2]. В данной статье он анализирует возможные подходы к регулированию оценочной деятельности для использования в Республике Беларусь.

## **ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

Оценочная деятельность, как и любая другая, регулируется двумя способами: внешними рамками законодательства и внутрипрофессионально.

Основой внешнего регулирования являются соответствующие кодексы и законы, а также законодательные акты органов государственного управления. В нашей стране – это Конституция, Гражданский кодекс, Закон Республики Беларусь «О бухгалтерском учете и отчетности», а также ежегодные постановления Совета Министров Республики Беларусь о переоценке. Во многих странах существует специальный закон об оценочной деятельности. Готовится проект закона об оценке и в нашей стране.

При этом отдельные проблемы законодательного регулирования оценки в разных странах решаются по-разному. Можно использовать лицензирование, сертификацию и аттестацию.

На начальном этапе становления рыночных отношений государство как главный участник рынка пыталось подчинить себе остальных участников путем создания системы жесткого государственного контроля, практически выходящая принцип независимости оценки. Экспертное заключение по оценке в таком случае могло быть выполнено лишь при наличии специального разрешения (лицензии). Эта система в несколько этапов реализовалась в России. Иногда, как до сих пор в Беларуси, лицензирование касается отдельных видов оценки или оценки отдельных видов собственности. Промежуточным является положение Украины и Кыргызстана, в которых государство и общество оценщиков совместно лицензируют специалистов по оценке.

Однако со временем практика показала ущербность подобного регулирования. Наглядно это наблюдается и на примере Беларуси, где наиболее коррумпированными оценщиками судебные органы признали оценщиков автотранспорта – отрасли, на которую приходится более половины всех выданных в стране лицензий на оценку. Рекомендации международных организаций сводятся к ограничению видов деятельности, подлежащих лицензированию, теми, которые могут нанести вред здоровью людей или же относятся к неопределенно большому их числу. Исходя из этих критериев, оценочная деятельность не подлежит лицензированию. Поэтому не предполагает лицензирования ни закон (проект) о лицензировании, ни проект закона об оценке стоимости. Здесь лишь уместно вспомнить, что на заседаниях Рабочей группы по подготовке проекта этого закона Белорусское общество оценщиков последовательно разъясняло нецелесообразность лицензирования оценочной деятельности в Республике Беларусь.

Вместо лицензирования наиболее целесообразно применять сертификацию, т. е. проверку на соответствие стандартам. Но, очевидно, для подобной процедуры необходимо иметь национальную систему стандартов оценки, отсутствующую в настоящее время в нашей стране.

Поэтому как временный, переходный способ регулирования оценочной деятельности можно использовать аттестацию, т. е. проверку оценщиков на соответствие квалификационным требованиям. Общепринято, что оценочная деятельность требует высшего образования (см. [3]). Через несколько лет первые дипломированные оценщики появятся и в нашей стране. В целом надо заметить, что процесс создания квалификационных требований на основе будущих образовательных программ вряд ли менее трудоемкий, чем процесс создания стандартов.

Отдельно следует отметить практически нигде не применяемое, но законодательно закрепленное в России обязательное страхование гражданской ответственности оценщика. Пролоббированное страховыми организациями положение ни разу не использовалось за несколько лет действия закона и на практике доказало свою несостоятельность.

Интересен вопрос и об органе, осуществляющем тот или иной вид регулирования. Для лицензирования обычно создается специальный или уполномочивается действующий орган государственного регулирования. При сертифицировании регулирование осуществляет национальный комитет по стандартизации. В случае применения аттестации необходимо сочетание отраслевых знаний и единого подхода к процедуре, что обеспечивается совместной работой отраслевых министерств и ведомств вместе с национальной организацией оценщиков.

## **СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

Содержательная часть оценочной деятельности регулируется стандартами. В мире сложилась система профессиональных стандартов оценки, в основе которых лежат Международные стандарты оценки [4], которые разрабатываются Международным комитетом по стандартам оценки в сотрудничестве с Международным комитетом по стандартам финансовой отчетности, а также Международным объединением организаций по ценным бумагам и периодически обновляются. На их основе с учетом региональной специфики Европейской группой ассоциаций оценщиков разрабатываются Европейские стандарты оценки (последнюю редакцию, вышедшую в апреле 2003 г., см. в [5]). Отметим, что так они называются лишь с 2000 г. по предложению белорусской делегации (ранее – Европейские стандарты оценки имущества). Изменение связано с тем, что эти же стандарты (в частности, в переходной экономике) применяются для оценки не только имущества, но и имущественных прав, например, задолженности, а также ущерба имуществу. Более особенности методологии оценки в странах с переходной экономикой (подробнее см. [1, 2]) так велики, что прямое применение международных и европейских стандартов на территории стран Восточной и Центральной Европы следует признать преждевременным явлением. Кроме того, существующие противоречия между европейскими и международными стандартами усложняют положение. Наконец,

важно иметь стандарты на языке выполнения оценочных работ.

Поэтому одной из важных сторон деятельности международной ассоциации «Совет объединений оценщиков СНГ», исполнительная дирекция которой находится в Минске, является создание русскоязычных стандартов оценки СНГ, в первую очередь включающих в себя стандарты, которые отсутствуют в европейских и международных стандартах оценки, и отражающих специфику переходной экономики.

В отдельных странах многие профессиональные сообщества оценщиков прямо применяют международные и европейские стандарты, не разрабатывая собственных. В то же время чрезвычайно важно именно на уровне содержательного регулирования оценочной деятельности отразить специфику экономики конкретного государства. Российское общество оценщиков, Украинское общество оценщиков, Объединение киргизских оценщиков разработали системы своих национальных стандартов оценки.

По этому пути пошла и Республика Беларусь. Комитет по стандартизации, метрологии и сертификации при Совете Министров Республики Беларусь приказом от 27 декабря 2002 г. согласился с предложением БОО об образовании Национального технического комитета по стандартизации «Оценка стоимости». Ведение секретариата нового технического комитета поручено БОО. В состав комитета также вошли известные оценочные организации. К работе в техническом комитете приглашаются все белорусские юридические лица, заинтересованные в создании национальных стандартов оценки.

То, что государство стало передавать функции стандартизации профессиональному сообществу, оставляя за собой в лице Госстандарта лишь контроль, является в мире обычной практикой. При этом с государства снимается проблема финансирования, а заинтересованность в конечном результате позволяет разрабатывать высококачественные стандарты. Следует отметить, что первый национальный стандарт в области оценки СТБ 1144–99 «Оценка объектов интеллектуальной собственности. Общие положения» был разработан специалистами Белорусского государственного института стан-

дартизации и сертификации (БелГИСС) именно с привлечением широкой оценочной общественности.

Перед новым техническим комитетом стоит задача создания системы стандартизации оценочной деятельности в нашей стране. Эта система должна включать в себя несколько групп стандартов, посвященных:

- общим организационно-методическим положениям;
- оценке недвижимого имущества;
- оценке движимого имущества;
- оценке нематериальных благ;
- оценке имущественных прав;
- оценке имущественных комплексов;
- оценке ущерба и услуг.

Разумеется, что приведенная выше классификация не является окончательной. Работа эта даже в первоначальной своей редакции займет несколько лет. Тем более важно уже на начальном этапе сформировать необходимые подкомитеты для детального планирования работы. Ожидается, что проекты первых стандартов появятся уже в текущем году.

## **ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА**

Этические нормы оценочной деятельности регулируются профессиональным кодексом чести. При этом этические нормы и правила часто выступают как часть стандартов оценки. Поддерживают нормы и правила на уровне отдельной страны национальные объединения оценщиков.

Итак, перед обществом встает проблема создания и поддержания этических норм профессии оценщика. Механизм этого был известен со времен средневековья – это профессиональное сообщество, общественные организации профессионалов. В последний период подобные общества оценщиков в большинстве стран СНГ были созданы. Цели их хорошо известны:

- поддержка активности специалистов по оценке всех видов собственности;
- 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;
- контроль деятельности членов общества в сфере этических правил оценки.

Примером подобной саморегулируемой организации является Белорусское общество оценщиков. Оно объединяет более 100 наиболее квалифицированных оценщиков республики. К своим оценкам они прикладывают свидетельство действительного члена БОО, а также подтверждение того, что проходили повышение квалификации в течение последнего года.

При этом еще на своем 2-м съезде в 1998 г. был создан механизм Суда чести, позволяющий клиенту, если необходимо, проверить справедливость проведенной оценки. В случае неэтичности поведения или сознательного искажения результатов оценки член общества может быть исключен из его состава, а значит, и из профессии. Разумеется, никто не запрещает клиенту обращаться и к другим оценщикам, но тогда проблема качества их работы становится проблемой этого клиента.

С прошлого года БОО осуществляет функции рецензирования работ по оценке, независимо от того, является ли исполнитель работы членом общества или нет.

Конечно, важно защитить участников рынка от ошибочных оценок, сделанных недобросовестными оценщиками. Но на наш взгляд, более важно защитить оценщиков от необоснованных действий других участников рынка, и в первую очередь наиболее сильного его участника – государства. Именно под их влиянием оценщик, если он не силен в этических принципах или не принадлежит к мощному профессиональному сообществу, может поступиться своей профессиональной этикой.

Механизм защиты участников рынка от ошибочных или необоснованных оценок и оценщиков широко известен в ус-

ловиях стандартной рыночной экономики, использующей оценку как один из элементов обслуживания рынка. Суть его в том, что оценка должна быть независимой от участников рынка.

Разумеется, оценщик, как эксперт, дает свои заключения за деньги. Но при этом его ответы принципиально не связаны с размером гонорара. Он действует в рамках этических норм своей профессии, которая регулируется внутренним образом.

В ряду экономических профессий, обслуживающих рыночную экономику, особое место занимает профессия независимого оценщика, т. е. специалиста по определению стоимости различного рода собственности и объектов, собственностью не являющихся. Оценщик, как и аудитор, как и бухгалтер, имеет дело со стоимостной стороной объекта, но в отличие от последних, должен рассмотреть собственность и в натуральной форме, по существу. При этом бухгалтер является внутренним специалистом для субъекта хозяйствования, аудитор и оценщик – внешними, сторонними специалистами.

В большинстве стран мира профессия оценщика уже прочно вошла в рыночную практику и находится в периоде зрелости. При этом мировое сообщество оценщиков все больше рассматривает независимого оценщика как одну из разновидностей эксперта. На основе современной международной практики сформировалось [6] следующее определение понятия: «эксперт – это специалист, решающий какие-либо вопросы за плату и соблюдающий этические нормы своей профессии».

В этом определении выделяются три составляющие.

Во-первых, эксперт должен быть специалистом-профессионалом в какой-либо из областей, т. е. обладать специальными знаниями.

Во-вторых, эксперт должен быть внешним для заказчика исполнителем экспертизы, проводимой за плату.

В-третьих, эксперт должен работать в рамках этических норм, сложившихся в сообществе для данной профессии. Такого рода нормы или кодексы профессиональной чести сейчас становятся неотъемлемой частью многих профессиональных сообществ. Наиболее старым, возможно, является так называемая «Клятва Гиппократа» у врачей.



Для примера подобных положений в области оценки можно привести выдержки из свидетельства экспертного заключения, выдаваемого специалистами БОО. В нем, в частности, утверждается, что:

- данные в экспертном заключении корректны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, выраженные мнения и сделанные выводы справедливы исключительно в рамках основных положений и ограничивающих условий данного экспертного заключения и представляют личные и непредвзятые анализ, мнения и выводы экспертов;
- оплата за экспертизу никоим 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;
- рассчитанная стоимость рассматривается как действительная на дату вступления экспертного заключения в силу.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В определенном смысле роль оценщика для экономики можно сравнить с ролью церкви для нравственной жизни общества, и полезно использовать ту же модель для профессионального регулирования. Оценочное сообщество должно быть отделено от государства, потому что его цель – представлять не государственные, а общественные интересы. Лишь традиционные претензии государства на роль эффективного собственника, как некоторый атавизм в переходный период, способствуют возникновению в некоторых странах лицензирования оценочной деятельности и государственных структур, регулирующих ее. Но очень скоро общество в лице эффективных собственников заявит претензии на более разумное и справедливое регулирование этой важной сферы экономики – саморегулирование профессиональными сообществами.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Трифонов Н. Ю. Оценка в странах переходной экономики // Бухгалтерский учет и анализ. 1998. № 8.
2. Трифонов Н. Ю. Профессия оценщика как эксперта // Бухгалтерский учет и анализ. 1999. № 6. С. 41.
3. *Trifonov N.* Appraisal in Transition Economies // *The Appraisal Journal.* 2002. LXX. № 1.
4. *Trifonov N.* Central and Eastern European Countries // *Real Estate Education throughout the World: Past, Present and Future.* / Ed. by K.-W. Schulte. Boston e. a.: Kluwer Academic Publishers, 2002. P. 61–88.
5. *International Valuation Standards 2001.* L.: IVSC, 2001.
6. *European Valuation Standards 2003.* L.: Estate Gazette, 2003.