

СТАНОВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

In the article the history of development and problems of a present stage of development of valuation activity in Belarus is considered.

В настоящее время оценочная деятельность в Беларуси находится в стадии становления. Вырабатываются механизмы правового регулирования, создаются стандарты оценки, решаются другие вопросы, связанные с оценочной деятельностью. Фактически мы наблюдаем за появлением новой отрасли или, по крайней мере, новой сферы деятельности, которая может называться как оценочная деятельность. Нормативное регулирование этого направления, призванного, по сути, оценить стоимость национального богатства, осуществляют лишь два основных документа – закон Республики Беларусь «О бухгалтерском учете и отчетности», а также ежегодные постановления Совета Министров Республики Беларусь о переоценке.

Формирование системы оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь происходит под влиянием законодательства России, а также стран Западной Европы и Америки. Рассматривая подходы и методы, применяемые в зарубежных странах, следует учитывать их особенности развития и исторические корни. В этом смысле ближе всего для Республики Беларусь Россия и страны ближнего зарубежья. Продолжительное время все они развивались под влиянием одних законов и подходов в экономике, имели одну и ту же систему ценообразования, финансирования. Многие подходы к развитию законодательства сходны и сейчас.

Принято считать, что как самостоятельная наука оценка недвижимости сформировалась в годы великой депрессии в США. Однако развитие оценки на постсоветском пространстве также имеет свою богатую историю, особенно если учитывать единые исторические корни российско-белорусского развития.

Упоминания о первых попытках оценки недвижимости для целей налогообложения в Европе относятся к XVIII веку – оценка в Миланском герцогстве (1718–1759) и в Тироле (1771–1784). В начале XIX века кадастровые работы, выполняющие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества, проводились в большинстве стран Западной Европы. Наиболее известны по своим описаниям и результатам кадастры Франции (1790–1854), Австрии (1817–1883), Саксонии (1835–1843), Виртемберга (1820–1873), Пруссии (1861–1868).

Оценка недвижимости как элемент государственной экономической политики начала формироваться в России в середине XVIII века в связи с изменением общественно-экономического строя. Прежде всего, это обуславливалось необходимостью создания фискального кадастра, т. е. описания и оценки недвижимого имущества для целей налогообложения.

С отменой крепостного права в 1861 году возникла предпосылка проведения кадастровых работ, неотъемлемой составной частью которых явилась оценка недвижимости. Изданное в 1864 году «Положение о земских учреждениях» предусматривало изменение базы налогообложения имущества граждан. Для пополнения государственного бюджета была сохранена подушная система налогообложения, а для формирования земского бюджета предметами налогообложения становились «земли, фабрики, заводы, промышленные и торговые заведения и вообще недвижимое имущество в уездах и городах, а также свидетельства на право торговли». Размер налогообложения определялся «доходностью и ценностью облагаемых имуществ». К 1888 году подушный налог был отменен окончательно.

В 70–80-е годы XIX века начинается постепенное статистическое исследование не-

движимого имущества в отдельных губерниях.

В 1874 году было издано «Исследование земских раскладок Вятской губернии», написанное русским статистиком Н.Н. Романовым. Работа Романова послужила основной для выделения новой отрасли – оценочной статистики.

Когда в большинстве губерний земские статистические работы стали выполняться для целей оценки недвижимости и в 1888 году подушный налог был полностью заменен для бывших крестьян поземельным налогом, у правительства появилась потребность иметь сведения о ценности и доходности основного вида имущества – недвижимости. Поэтому весьма актуальным на государственном уровне стал вопрос о принятии единого подхода к вопросам оценки как земли, так и городской недвижимости.

Недвижимость в городах начала оцениваться в России с 1871 года, хотя с момента первых оценок до выхода закона об оценке недвижимого имущества прошло еще 22 года. Имея в виду будущую реформу земельного налогообложения, 8 июня 1893 года был издан закон о переоценке всех видов недвижимого имущества в 34 губерниях. Одновременно с законом утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ», а 4 июня 1894 года министр финансов Витте утверждал инструкцию по разъяснению закона.

Первые результаты оценочной работы показали, что, несмотря на усилия созданных губернских оценочных комиссий по согласованию и объединению норм оценки в силу объективных обстоятельств им это не удалось, т. к. закон привел к децентрализации земельного кадастра и сделал невозможным установление оценочных норм даже в пределах одной губернии. Именно поэтому 18 января 1899 года был принят новый закон об оценке недвижимого имущества.

Более чем тридцатилетний отчет русских ученых по сбору, статистическому анализу и нормированию данных, необходимых для оценки недвижимости, позволил сформировать достаточно четкие нормативные инструкции для выполнения практических оценок.

К 1913 году методологические подходы в оценочной деятельности были уже хорошо развиты. Их анализ показывает, что современные подходы к вопросам оценки, культивируемые в разных странах рыночной экономики, повторяют во многих позициях основные концептуальные положения, заложенные создателями русской оценочной статистики.

К началу XX века методические разработки и организационные подходы к оценке, впитавшие в себя передовые идеи и опыт развитых стран того времени, позволили добиться в вопросах оценки недвижимости выдающихся результатов, зачастую не имеющих аналогов в мире. Анализ исторических факторов позволяет обоснованно сделать вывод о том, что стараниями своих выдающихся ученых русская оценка с точки зрения методологии и организации оценки недвижимости была одной из передовых. В то же время нельзя сказать, что оценка недвижимости как система недвижимости (система, работающая в интересах государства) была совершенна.

К основным причинам, сдерживающим успешное завершение работ по оценке недвижимого имущества для целей налогообложения, относились причины систематического и несистематического характера.

Причины несистематического характера включали общественно-политические события начала XX века – крестьянские волнения, русско-японская война, революционные события и т. п.

Причины систематического характера сдерживали развитие оценочного дела в целом. К таким причинам можно отнести:

- отсутствие единого планирования оценочной деятельности и централизованного финансирования;
- отсутствие специального государственного органа и его исполнительной вертикали для руководства оценкой;
- неадекватная структура губернских и уездных оценочных комиссий;

- отсутствие единообразия в методических подходах к оценке;
- конфликты оценочных комиссий с земствами;
- неправильное распределение исполнителей оценки по видам работ;
- незаинтересованность земств в оценке недвижимости.

Многие из этих причин сдерживают развитие оценочной отрасли и сейчас.

В наши дни нормативное регулирование оценочной деятельности будет осуществляться Законом Республики Беларусь «Об оценке стоимости объектов гражданских прав», который сегодня принят Палатой представителей и одобрен Советом Республики.

Вот некоторые важные выдержки из этого закона:

- оценка – совокупность действий юридических и физических лиц, направленная на определение стоимости ее объекта;
- оценочная организация – юридическое лицо любой организационно-правовой формы, предусмотренной для коммерческих организаций, осуществляющее оценочную деятельность;
- оценщик – физическое лицо, аттестованное в порядке, установленном настоящим Законом, проводящее оценку лично либо участвующее в проведении оценки в качестве работника юридического лица или индивидуального предпринимателя. Лицензирование уже сегодня полностью отменено;
- метод оценки – совокупность приемов, обеспечивающих проведение расчетов стоимости объекта оценки;
- рыночная стоимость объекта оценки – расчетная денежная сумма, по которой наиболее вероятно, что продавец объекта оценки согласен был бы его продать, а покупатель объекта оценки согласен был бы его приобрести.

Появляется понятие внутренней оценки и независимой.

Независимую оценку производят только оценщики, внутреннюю – юридические и физические лица. Они оценивают принадлежащие им объекты.

Результат независимой оценки представляется в форме заключения или отчета.

Отчет об оценке включает и заключение, и процедуры расчета, и обоснование используемых методов и подходов.

Недостоверность оценки может доказать только суд.

Среди обязанностей оценщиков можно выделить необходимость хранения документов в течение 10 лет.

Требования к оценщикам – наличие аттестата оценщика. У организации, занимающейся оценкой, обязательно должен быть указан соответствующий вид деятельности в учредительных документах. Аттестат выдается на три года. Он может быть аннулирован по решению суда и при непроведении оценщиком независимых оценок в течение двух лет подряд.

Оценщик будет иметь личную печать с указанием ФИО, номера аттестата и срока его действия.

Закон вступит в силу через год после его официального опубликования.

Согласно этому закону, чтобы стать оценщиком, достаточно иметь любое высшее образование и пройти аттестацию. При таком подходе очень важными становятся вопросы теоретической и практической подготовки специалистов, профессионализма, ответственности оценщиков за результаты их деятельности по оценке собственности. Чем ниже профессионализм оценщика, тем выше риск совершения им ошибки или упущения при осуществлении своих профессиональных обязанностей. А ущерб, нанесенный оценщиком своим клиентам или государству, может исчисляться миллиардами рублей.

Поэтому, помимо принятия закона, необходимо:

1) конституционно закреплять понятие рыночной стоимости недвижимости и совершенствовать нормативно-правовую базу в области недвижимости и оценки (в том числе стандарты);

2) вырабатывать и продвигать осознание того, что оценочная деятельность – неотъемлемый элемент рыночной экономики. Обращение к оценщику в ближайшем будущем должно быть и, по всей видимости, будет также необходимо, как обращение к юристу, аудитору, банкиру. Здесь уместна ссылка на опыт развитых стран, где, например, сделки купли – продажи коммерческой недвижимости свыше определенной суммы законодательно требуют проведения оценки объекта сделки. Необходимо убедительное раскрытие сфер применения оценочных услуг для юридических лиц, государственных органов, частных лиц и общества в целом;

3) формировать в сознании общества понимание неизбежности обращения к оценщику, чтобы получить квалифицированную консультацию для совершения различного типа сделок с собственностью. Принятие «Закона об оценке стоимости объектов гражданских прав» и связанных с ним нормативных актов, включения ссылок на оценку в другие законодательные нормы является только первым шагом на этом пути. Все вовлеченные в хозяйственный оборот субъекты должны будут рано или поздно оценить свое имущество, причем в своих же интересах;

4) формировать позитивный образ профессии оценщика. В глазах общества оценщик должен быть представлен высокопрофессиональным специалистом, потратившим значительное время и усилия на свое образование. Оценочная работа требует использования знаний многих смежных научных и практических дисциплин. Она связана с обработкой большого количества информации и немыслима без владения современными информационными технологиями.

5) проводить четкую грань профессии оценщика и смежных специальностей, таких, как аудитор, риэлтер, сметчик, отраслевые эксперты и т. п. Надо подчеркивать специфику знаний и деятельности оценщика. Следует отмечать, что оценщик работает не от заказа к заказу, а постоянно, пополняя свои информационные базы, обрабатывая и анализируя различные факты.

Общество должно быть проинформировано о том, что создана необходимая инфраструктура оценочной деятельности (обучение, непосредственно оказание оценочных услуг, профессиональные общественные организации, органы государственного контроля, соответствующая судебная система для рассмотрения спорных вопросов и т. д.). Потенциальный потребитель оценочных услуг должен быть уверен, что его запросы будут удовлетворены имеющимся предложением.

Общество должно быть уверено в своей защищенности от некачественных услуг. Через эту призму необходимо рассматривать вопросы лицензирования услуг, других видов регулирования, контролирования, аттестаций и сертификаций.

Оценка должна развиваться в рамках крупных государственных программ. Например, в Словении был разработан «Геоинформационный план поддержки менеджмента недвижимости на местном уровне (ГПМН)». Для его создания и реализации Республика Беларусь может сделать заявку так же, как это сделала Словения на получение специального займа Мирового банка реконструкции и развития. При этом был создан Геоинформационный центр, который регулировал вопросы оценки и управления недвижимостью. В рамках ГПМН или независимо, должна быть разработана государственная программа – «универсальная методология оценки недвижимости, соответствующая Международным и Европейским стандартам оценки недвижимости. Оценку необходимо закрепить и принятием закона об управлении недвижимостью.

Сегодня обучение должно сыграть особую роль в организации оценочного консалтинга в Беларуси. В условиях фактического отсутствия на республиканском уровне таких традиционных мер государственного регулирования, как стандартизация оценки, лицензирование оценочных фирм, выполнение этих функций должно компенсироваться деятельностью образовательных учреждений. Нужно, чтобы учебные заведения сыграли важную роль и в распространении знаний об оценке стоимости имущества среди государственных

служащих, специалистов реального сектора экономики и других физических и юридических лиц – потребителей оценочных услуг.

Невмешательство до последнего времени государства в организацию образования по оценке привело к тому, что процесс обучения в этой сфере пошел совершенно по иному направлению, чем у представителей смежных профессий: аудиторов, управляющих, специалистов по ценным бумагам и др.

Исторически сложилось так, что обучение оценщиков в Беларуси ведется, в основном, на 2, 3-недельных курсах, т. е. на базе программ повышения квалификации. Непродолжительность курсов по времени частично компенсируется их интенсивностью и достаточно узкой специализацией по тематике. Тем не менее о качестве такого образования говорить не приходится.

Важной составляющей пакета предложений по улучшению качества подготовки оценщиков является идея о необходимости организации образования оценщиков по не менее чем 500-часовым программам профессиональной переподготовки (как это происходит в России).

Для того чтобы у вузов главным товаром были знания, а не дипломы, необходимо предоставить дополнительную возможность прошедшим ранее обучение по программам повышения квалификации оценщикам подтвердить свою профессиональную компетентность через тестирование на аттестации. Такое тестирование можно организовать по государственным расценкам на базе вузов, обучающихся в установленном порядке оценщиков по программам профессиональной переподготовки. При этом претенденты должны успешно решить все тестовые задания итогового контроля знаний по соответствующей программе профессиональной переподготовки.

Программа профессиональной переподготовки, по нашему мнению, имеет хорошую рыночную перспективу при следующих основных условиях:

- соблюдение современного международного научно-методического уровня знаний;
- обеспечение адаптированного к белорусской действительности и прикладного характера образования на основе тесной связи с отечественной оценочной практикой;
- кардинальное повышение эффективности учебного процесса за счет использования информационно-коммуникационных ресурсов сети Internet;
- организация занятий слушателей по месту жительства и без отрыва от основной работы.