

Повышение значимости института оценочной деятельности Республики Беларусь в современных экономических условиях

ევროპული ინტეგრაცია და
საქართველო

ეკონომიკისა და ბიზნესის
აქტუალური პრობლემები
გლობალიზაციის
თანამედროვე პირობებში

*საერთაშორისო სამეცნიერო-
პრაქტიკული კონფერენცია*

რეგიონული, საქართველო და
თქვენილოგიური პრობლემები

Татьяна Борздова

Доктор техники, Ассоциированный профессор Белорусский государственный университет, Государственный институт управления и социальных технологий, Заведующий кафедрой управления недвижимостью Государственного института управления и социальных технологий БГУ

Ключевые слова:

ИНСТИТУТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА, СИСТЕМА СТАНДАРТОВ

Оценочная деятельность в Республике Беларусь находится на начальном этапе своего развития, в особенности, если брать во внимание опыт стран Западной Европы и Соединенных Штатов Америки. Она существенно активизировалась в ходе приватизации и переоценки основных фондов: предприятиям было разрешено привлекать независимые экспертные организации для определения рыночной стоимости имущества. Естественно, что столь важный вид деятельности должен быть урегулирован. Регулирование оценочной деятельности – это система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно [1, с. 80]. В Беларуси на данном этапе выбран путь государственного регулирования, которому характерны следующие черты: аттестация оценщиков Государственным комитетом по имуществу; ведение государственного реестра оценщиков; разра-

ботка и принятие стандартов профессиональной деятельности осуществляется государственными органами.

1. Особенности нормативно-правовой базы оценочной деятельности

С учетом практики государственного регулирования оценочной деятельности в других государствах, необходимо сказать, что в странах с развитыми традициями рыночных отношений и находящихся на достаточно стабильных социально-экономических условиях, роль государственного регулирования уменьшается, и основные рычаги регулирующих воздействий сосредотачиваются в негосударственных (общественных, саморегулируемых) профессиональных структурах. В реформируемых же экономиках (к которым относится и экономика Республики Беларусь), в условиях близких к кризисным, регулирующая роль государства объективно и заметно возрастает. В

настоящее время в Республике Беларусь происходит становление оценочной деятельности, в том числе развитие законодательной базы, обучение специалистов, поэтому многие эксперты считают, что на этом этапе необходимо государственное регулирование этого вида деятельности.

До 2006 года оценочная деятельность в Республике Беларусь осуществлялась, как правило, на основании ведомственных актов. Чтобы заниматься оценочной деятельностью, юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям было достаточно заявить в своих учредительных документах, что одним из видов их деятельности является оценка, в том числе и государственного имущества. Специальных требований к юридическим и физическим лицам, индивидуальным предпринимателям, занимающимся этим видом деятельности, не предъявлялось.

Ситуация изменилась в 2006 годом, с принятием Указа Президента Республики Беларусь № 615 от 13.11.2006 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», в котором существенными являются следующие моменты [2]:

- компетенция Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и других органов государственного управления в области оценочной деятельности;
- обязательная аттестация оценщиков;
- условия оценки государственного имущества;
- виды оценки, на которые не распространяется данный Указ и др.

В соответствии с данным Указом Президент Республики Беларусь определяет государственную политику в области оценочной деятельности, а Совет Министров реализует государственную политику в области оценочной деятельности, осуществляет контроль деятельности государственных органов в данной сфере и определяет методы оценки объектов гражданских прав для осуществления отдельного вида сделок. В свою очередь, Государственный комитет по имуществу ведет государственный реестр оценщиков; представляет интересы Республики Беларусь в международных организациях по вопросам оценки стоимости объектов гражданских прав; принимает нормативные правовые акты в

области оценки стоимости объектов гражданских прав в соответствии с Указом.

Объектами гражданских прав, подлежащими оценке, являются:

- предприятия как имущественные комплексы;
- земельные участки;
- капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, не завершённые строительством объекты;
- машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, материалы, доли в уставном фонде юридического лица, ценные бумаги, имущественные права и другое имущество;
- объекты интеллектуальной собственности.

В зависимости от цели проводимой оценки и от количества и подбора учитываемых факторов оценщик рассчитывает один из видов стоимости объекта. Основными видами стоимости являются: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; восстановительная стоимость; утилизационная стоимость; балансовая стоимость и др.

Для оценки стоимости объектов в Республике Беларусь могут использоваться рыночные методы оценки (сравнительный метод, доходный метод, затратный метод) и иные методы оценки (индексный метод, метод балансового накопления активов, метод кадастровой оценки).

Для соблюдения интересов государства в **Указе** предусмотрено, что оценка государственного движимого и недвижимого имущества для совершения с ним сделок и иных юридически значимых действий производится исключительно государственными организациями либо организациями с обязательным наличием в их уставном фонде доли государства более 50%.

Кроме этого, вместе с Указом Президента Республики Беларусь утверждено «Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь», которое определяет порядок оценки таких объектов гражданских прав, как предприятия как имущественные комплексы; капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, не завершённые строительством объекты; земельные участки; машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, материалы и другое имущество, а также объекты интеллектуальной собственности.

2. Система стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав

В Республике Беларусь разработана и действует система стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав, которая является обязательной для применения как для государственных, так и для оценщиков-индивидуальных предпринимателей. Она представляет собой комплекс взаимосвязанных стандартов, устанавливающих положения, правила и требования, обеспечивающие нормативное, методическое и организационное единство при определении стоимости объектов оценки, предоставлении услуг по оценке, а также взаимодействию заинтересованных сторон в области оценочной деятельности. Наименование стандарта оценки включает групповой заголовок и подзаголовок. Групповой заголовок – это полное наименование системы, т.е. «оценка стоимости объектов гражданских прав», а подзаголовок – непосредственный объект стандартизации (например, СТБ 52.1.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка предприятий как имущественных комплексов (бизнеса)»). В 2011 году Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь были разработаны, а Государственным комитетом по стандартизации утверждены восемь государственных стандартов по оценке объектов гражданских прав [3, с. 22], связанные с теми или иными объектами оценки.

В целях повышения качества оценочных работ Госкомимуществом в декабре 2008 г. создан Интернет-ресурс «Цены на недвижимость в Беларуси» (электронный адрес: <http://pr.nca.by>), предназначенный для предоставления на безвозмездной основе оценщикам недвижимости сведений о ценах купли-продажи объектов недвижимости из договоров купли-продажи, зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Интернет-ресурс создан в увязке с реестром цен, регистром стоимости государственного земельного кадастра, единым государственным регистром недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Имеющаяся в Интернет-ресурсе информация позволяет оценщикам в полной мере использовать сравнительный метод при оценке недвижимости и опираться в своих расчетах на информацию обо всех зарегистрированных сделках с недвижимостью на соответствующей территории.

3. Аттестация оценщиков в Республике Беларусь

Для работы в качестве оценщика нужна аттестация. Целью аттестации является проверка профессиональных знаний физических лиц и умения применять их при проведении независимой оценки стоимости объектов оценки. К аттестации допускаются физические лица, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, имеющие высшее экономическое, юридическое или техническое образование. Аттестационный экзамен проводится в форме тестирования. Тесты и варианты правильных ответов готовятся и утверждаются аттестующим органом – Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь и разрабатываются отдельно по каждому виду объекта оценки. Количество правильных ответов, являющихся основанием для признания результатов тестирования положительными, должно составлять не менее 80 процентов от количества вопросов, содержащихся в тесте [4].

В случае принятия аттестационной комиссией положительного решения об аттестации претендента ему после уплаты государственной пошлины в течение пяти рабочих дней выдается свидетельство об аттестации оценщика. После получения свидетельства оценщик имеет право получить личную печать оценщика и проводить независимую оценку. На личной печати должны быть указаны его фамилия, имя, отчество, номер свидетельства.

Претендент может быть повторно допущен аттестационной комиссией к прохождению аттестации, но не ранее чем через один месяц после принятия аттестационной комиссией решения об отказе в выдаче свидетельства. Претендент, не прошедший повторно аттестацию, может подать заявление на последующие аттестации по истечении шести месяцев с даты последней аттестации [4].

По информации Государственного комитета по имуществу [5], в Республике Беларусь насчитывается 622 аттестованных оценщика, задействованных в пяти сферах оценочной деятельности. Всего выдано 1004 свидетельства об аттестации. Распределение аттестованных оценщиков по сферам деятельности представлено в таблице 1.

Таблица 1 – Распределение аттестованных оценщиков по сферам деятельности

Виды объектов оценки	Количество аттестованных оценщиков
Предприятия как имущественные комплексы, доли в уставном фонде юридического лица, ценные бумаги и имущественные права на них	22 оценщика
Земельные участки и имущественные права на них	154 оценщика
Капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, не завершённые строительством объекты и имущественные права на них	443 оценщика
Машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, материалы и имущественные права на них, другое имущество	316 оценщиков
Объекты интеллектуальной собственности и имущественные права на них	69 оценщиков

Исходя из данных Государственного комитета по имуществу, почти половина аттестованных оценщиков задействована в сфере оценки капитальных строений. В первую очередь, это объясняется крайне высокой стоимостью недвижимости и тем фактом, что большинство белорусов за всю свою жизнь совершают только одну сделку с недвижимостью. Именно поэтому практически все сделки с недвижимостью сопровождаются предварительной оценкой ее стоимости. Примерно треть оценщиков задействована в сфере оценки машин, оборудования, инвентаря, транспортных средств и другого имущества. В сфере оценки земельных участков в Республике Беларусь работают лишь 15% от общего числа аттестованных оценщиков. Большинство из них занимаются кадастровой оценкой, т.к. рыночная оценка земельных участков еще не получила должного распространения в нашей стране. Кадастровая оценка, по своей сути, является массовой оценкой и не требует больших временных затрат. Именно этим и обуславливается небольшое количество оценщиков, задействованных в данной сфере. В свою очередь оценка предприятий как имущественных комплексов и оценка объектов интеллектуальной собственности в Республике Беларусь только начинают развиваться и носят единичный характер. Именно поэтому в данных сферах задействованы менее 10% от общего числа аттестованных оценщиков.

Заключение

Развитие рыночной экономики в Беларуси привело к многообразию форм собственности и к увеличению количества объектов собственности в хозяйственном обороте. У каждого, кто задумывает реализовать свои права собственника, возникает достаточно большое количество различных вопросов, основным из которых является вопрос о стоимости соответствующего объекта собственности. С этим вопросом сталкиваются предприятия, фирмы, акционерные общества, финансовые институты. Акционирование предприятий, развитие ипотечного кредитования, фондового рынка и системы страхования также формируют потребность в оценке стоимости объектов и прав собственности.

Таким образом, необходимым условием дальнейших экономических преобразований в нашей стране является создание развитой инфраструктуры рыночной экономики, важнейшим элементом которой является оценочная деятельность.

Литература:

1. Федотов, М. (2000). Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник. М.
2. Об оценочной деятельности в Респ. Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 года № 615 (2014). Национальный правовой интернет-портал: <http://www.labrate.ru/discus/messages/11/18.html>.
3. Саяпина, Л. (2011). Сфера применения стандартов оценки стоимости гражданских прав расширяется /Л.Г. Саяпина, Н.А. Соловьева // Стандартизация. – № 2, с. 22-23.
4. Об утверждении Положения о порядке проведения аттестации оценщиков и Положения о порядке ведения государственного реестра оценщиков № 148 от 5 февраля 2007 г. (2014). Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь: <http://pravo.by/main.aspx?guid=3871&p2=5/24666> .
5. Сведения из реестра оценщиков (2015). Государственный комитет по имуществу РБ.: http://www.gki.gov.by/activity_branches/va/vcert/aed70a49f9e1e4e3.html.

Increasing Importance of the Institute Valuation Activities of the Republic of Belarus in the Current Economic Conditions

Tatiana Borzdova

Doctor of Technics,

Associate professor Belarusian State University,

the State Institute of Management and Social Technologies

Head of the Department of Real Estate Management of the State

Institute of Management and Social Technologies of BSU

Key words:

INSTITUTE OF VALUATION ACTIVITIES, THE REGULATORY FRAMEWORK, THE STANDARDS SYSTEM

Summary

This work is devoted to the analysis of assessment activities in the Republic of Belarus. It examines the state regulation of the activity: legislative framework, the system of standards of valuation of objects of civil rights, the organization of certification of appraisers in the country.