

ОБЩЕСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ОПЫТ СТРАН СНГ

Автор: мастеранд **СТРЕЛЕЦ Е.**

Научный руководитель: конф.унив., доктор экономики **БУЗУ О.В.**
Технический Университет Молдовы

Резюме: Исследования направлены на изучение опыта общественного регулирования оценочной деятельности наиболее развитых стран СНГ — Российской Федерации, Украины, Казахстана, Узбекистана и Республики Беларусь с целью обоснования необходимости создания института общественного контроля оценочной деятельности в Молдове и применения этого опыта. В статье рассмотрены основные законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность в этих государствах, а также основные положения, касающиеся общественного регулирования оценочной деятельности и саморегулируемые организации, действующие на территории этих стран.

Ключевые слова: общественное регулирование оценочной деятельности, саморегулируемые организации.

На этапе становления оценки недвижимости как нового вида профессиональной деятельности, общественное регулирование не представлялось возможным в силу малочисленности оценочных организаций. Однако за последнее десятилетие произошли важные качественные изменения в организации оценочной деятельности как в Республике Молдова, так и в других странах переходной экономики. Основными задачами общественных организаций оценщиков являются контроль деятельности своих членов и лоббирование своих интересов в законодательных и исполнительных органах государства, защита и повышение квалификации членов организации. Статья 19 Закона Республики Молдова об оценочной деятельности определяет понятие и сферу деятельности общественных организаций оценщиков, однако не обязывает оценщиков вступать в них [1]. Поэтому в действительности в Молдове общественное регулирование оценочной деятельности сведено к минимуму. В Молдове проблема общественного регулирования оценочной деятельности рассматривается в работах доктора экономики Бузу О. [2]. Создание института общественного контроля является крайне важным шагом для развития оценочной деятельности в Молдове. Это способствовало бы повышению профессионального уровня оценщиков и качества предоставляемых ими услуг, а так же созданию цивилизованного рынка недвижимости. Необходимость создания института общественного контроля продиктована также и внешнеполитическим курсом, взятым руководством Республики Молдова, направленным на европейскую интеграцию. Для реализации этого проекта необходимо учитывать не только лучший европейский и мировой опыт, но и опыт стран СНГ, близких Молдове по уровню экономического и социального развития.

Изучение опыта стран СНГ в области общественного регулирования оценочной деятельности является основной целью данной статьи. Для достижения поставленной цели было проанализировано национальное законодательство и законодательство стран СНГ в области оценочной деятельности; результаты анализа представлены в таблице 1.

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации предусматривает создание саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков для регулирования и контроля оценочной деятельности. При этом членство оценщиков в саморегулируемой организации является обязательным. Данный закон предусматривает помимо прочего аттестацию оценщиков, контроль за соблюдением членами СРО требований федерального законодательства, стандартов и правил оценки, а также применение мер дисциплинарного воздействия в отношении оценщиков [3]. В последнее время в России всё чаще поднимается вопрос о низком качестве оценочных услуг. В связи с этим предлагается внести в Кодекс об Административных Правонарушениях изменения, предусматривающие штраф до 1 млн руб. за нарушения в сфере оценочной деятельности, в том числе корпоративных процедур, и нераскрытие информации. Для конкретного оценщика предусматривается запрет на профессиональную деятельность сроком до 1 года. Штрафом может быть обложена и СРО за недостаточный контроль за работой своих членов, за невыполнение предписаний контролирующих органов. Кроме того, предусмотрена ответственность СРО, если заключение по оценке было выдано необъективно и собственник понес моральный ущерб [4].

Таблица 1: Общественное регулирование оценочной деятельности в странах СНГ

	Молдова	Российская Федерация	Республика Беларусь	Казахстан	Украина	Узбекистан
Основные законодательные и нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность	Закон Республики Молдова об оценочной деятельности № 989-ХV от 18.04.2002 г.	ФЗ № 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 г.	Указ Президента РБ Об оценочной деятельности в Республике Беларусь № 615 от 13 октября 2006 г.	Закон об оценочной деятельности в Республике Казахстан № 109 от 30.11.2000 г.	Закон № 2658-III Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности от 12.07.2001 г.	Закон Об оценочной деятельности № 811-I от 19.08.1999 г. "Основные направления развития оценочной деятельности в Республике Узбекистан на период 2009-2015 гг." от 26.08.2009 года.
Наличие СРО	Национальная Палата Недвижимости	Да. Самые крупные- Российское общество оценщиков и Некоммерческое партнерство "СМАО"	Да. Белорусское общество оценщиков (БОО) и Общественное объединение «Белорусская ассоциация экспертов и сюрвейеров на транспорте» (БАЭС)	Да. Палаты оценщиков и республиканская палата оценщиков	<ul style="list-style-type: none"> • Украинское общество оценщиков, • Лига оценщиков земли, • Ассоциация специалистов оценки, • Союз оценщиков Украины, • Союз оценщиков земли. • Общество оценщиков Украины. • Союз специалистов по недвижимости Украины. • Федерация оценщиков бизнеса и интеллектуальной собственности (ФОБИС). 	<ul style="list-style-type: none"> Ассоциация оценочных организаций; общественное объединение «Общество оценщиков Узбекистана»
Обязательность вступления оценщиков в СРО	Нет	Да	Нет	Да	Нет	Нет
Наличие системы сертификации в СРО	Нет	Да	Нет	Да	Предусматривается законодательством.	Аттестация членов Общества оценщиков Узбекистана

В Беларуси нет развитой сети общественных саморегулируемых организаций в области оценки, хотя номинально существует две зарегистрированные оценочные организации: Белорусское общество оценщиков (БОО) и Общественное объединение «Белорусская ассоциация экспертов и сюрвейеров на транспорте» (БАЭС). Последнее получило наибольшее развитие в республике. Специалисты ассоциации регулярно проводят методические семинары и республиканские конференции в области оценки транспортных средств. Контроль качества выполнения оценщиками оценочных работ осуществляет Госкомимущество, полномочия которого были расширены Указом Президента Республики Беларусь № 410 от 6 августа 2010 года. Учитывая отсутствие контроля оценочной деятельности со стороны СРО, представители государственных органов, регулирующих оценочную деятельность в Беларуси, заявляют о необходимости создания организации, которая должна объединить оценщиков и защищать их интересы, способствовать повышению уровня их профессиональной квалификации, создать систему контроля качества услуг по оценке, организовать сотрудничество с международными оценочными организациями [5].

Оценочная деятельность в Республике Казахстан регулируется Законом об оценочной деятельности в Республике Казахстан № 109 от 30 ноября 2000 года. В Казахстане были зарегистрированы 5 республиканских и 36 областных профессиональных объединений оценщиков. Однако 9 ноября 2009 года Президент РК подписал Закон Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам оценочной деятельности», согласно этим изменениям, в республике создаются палаты оценщиков и республиканская палата оценщиков [6]. Палата оценщиков является некоммерческой профессиональной самофинансируемой организацией, объединяющей в своем составе оценщиков, призванная заниматься разработкой и утверждением правил деловой и профессиональной этики оценщика, обучением и переподготовкой, обеспечением соблюдения оценщиками требований законодательства об оценочной деятельности и стандартов, утверждаемых уполномоченным органом. На территории соответствующей области, города республиканского значения, столицы может быть создана и действовать только одна палата оценщиков. Палаты оценщиков вправе объединяться в Республиканскую палату оценщиков в форме ассоциации (союза) и вступать в международные объединения оценщиков. В случае, если до 05.09.2010 года оценщик не вступил в члены палаты оценщиков, то уполномоченным органом - департаментом юстиции совместно с палатой оценщиков приостанавливается действие его лицензии.

Оценочная деятельность в Украине осуществляется в соответствии с Законом № 2658-III Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности от 12.07.2001 г., который предусматривает общественное регулирование оценочной деятельности путем создания СРО - всеукраинских общественных организаций, объединяющих не менее 250 оценщиков, а также процедуру внутренней сертификации членов организаций для контроля качества предоставляемых ими оценочных услуг. За последние два года в Украине не единожды предпринимались попытки изменить законодательство в области оценочной деятельности. Так, согласно законопроекту N 5505 "О внесении изменений в некоторые законодательные акты", в государстве должна быть создана единая федерация оценщиков. Президент Украины В. Янукович заявил о том, что Украине необходим переход рынка к саморегуляции, и окончательно этот процесс должен завершиться к 2014 году. Этот законопроект вызвал массу недовольства среди оценщиков, которые считают, что создание такой организации приведет к монополизации рынка оценочных услуг, а не к повышению качества [7].

Оценочная деятельность в Узбекистане регламентируется Законом Об оценочной деятельности № 811-I от 19.08.1999 г. [8] и "Основными направлениями развития оценочной деятельности в Республике Узбекистан на период 2009-2015 гг." от 26.08.2009 года [9]. В настоящее время в Узбекистане действует две организации - Ассоциация оценочных организаций, зарегистрированная 3 августа 2009 года и объединившая 54 оценочных организаций из различных регионов республики [10], а также общественное объединение «Общество оценщиков Узбекистана», созданное по инициативе Государственного Комитета по управлению государственным имуществом в 1999 году для организации работы оценщиков, сертификации специалистов, систематизации системы обучения оценщиков и дальнейшей аккредитации специалистов в Госкомимуществе Республики Узбекистан. «Общество оценщиков Узбекистана», в соответствии с законодательством, составляет рейтинг оценочных организаций, с которым может ознакомиться любой желающий. Необходимо отметить, что в Узбекистане уделяется большое внимание развитию оценочной деятельности, общественному регулированию, повышению уровня

профессиональной подготовки оценщиков, качества работ и контроля оценочной деятельности. Основные направления развития оценочной деятельности в Республике Узбекистан на период 2009-2015 гг. предусматривают активизацию работы в части международных общественных связей с общественными профессиональными организациями различных стран с целью обмена опытом и способствованию развитию методологической базы оценочной деятельности; а так же в 2013-2015 годах предполагается в целях повышения международного авторитета оценочных организаций республики вступить и в дальнейшем принимать активное участие в таких международных оценочных организациях, как Европейская группа оценочных ассоциаций (TEGoVA), Международный комитет по стандартам оценки (IVSC) и организовать на регулярной основе подготовку и сдачу экзаменов оценщиков республики на получение международного сертификата Королевского института дипломированных оценщиков (RICS).

Очевидно, что в странах СНГ оценочная деятельность находится на разных уровнях развития, однако тенденция для рассмотренных выше стран одинакова – оценочная деятельность развивается, она отражает процессы, происходящие в экономике, реагирует на изменение законодательства в других сферах; растет роль оценочной деятельности в процессе налогообложения недвижимости, становления и развития бизнеса; повышается контроль организации и осуществления деятельности по оценке недвижимого имущества; пересматривается методология оценки, базы оценки, подходы и требования к отчетам об оценке. И самое главное - растет роль саморегулирующих организаций, возрастают требования к организации их работы, и расширение их сфер деятельности.

В Молдове, безусловно, оценочная деятельность не стоит на месте, она развивается, но законодательство в области оценочной деятельности устарело и требует пересмотра, изменений и дополнений. Особенно в том, что касается общественного регулирования деятельности в области оценки недвижимого имущества. Повышение квалификации специалистов, организация курсов, семинаров и конференций, разработка нормативных актов, совершенствование методологии оценки, обмен опытом с зарубежными оценщиками, контроль деятельности оценщиков и качества выполняемых ими отчетов по оценке – все это должно стать приоритетными направлениями деятельности общественной организации оценщиков Молдовы. Несомненно, повышение уровня контроля деятельности оценщиков приведет к повышению качества предоставляемых услуг, что создаст предпосылки для развития рынка недвижимости и создания благоприятной среды для привлечения иностранных инвестиций.

Литература

1. Закон Республики Молдова об оценочной деятельности № 989-XV от 18 апреля 2002 года.
2. БУЗУ, О. Организация оценочной деятельности. К., 2002г.
3. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 года.
4. Оценочная деятельность в России заслуживает оценки «удовлетворительно».
http://smao.ru/ru/news/market/article_2061.html
5. МАСЛЮВСКАЯ, Е. О перспективах развития оценочной деятельности.
http://www.nb.by/news.view.html?news_id=118
6. Закон Республики Казахстан № 197-4 о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам оценочной деятельности от 09.11.2009 года.
7. <http://www.ricardo.com.ua/blogs/966/134920>
8. <http://www.ocenka.uz/obocenkaw.html>
9. <http://www.gki.uz/content/view/7286/92/lang.ru/>
10. <http://www.gkilicenz.uz/ru/2010-08-23-11-56-45/233-2010-08-27-11-58-22>