

Володимир Шалаєв

Керівник групи компаній «УВЕКОН»

Заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів

principal member FIABCI INTERNATIONAL, REV.

Українській незалежній оцінці майна вже 31 рік, а першій професійній організації експертів-оцінювачів 31 рік виповниться 25 жовтня 2025 року – саме тоді був проведений установчий з'їзд організації, яка отримала назву Українське Товариство Оцінювачів.

Вже через пів року УТО прийняло Норми професійної оціночної діяльності в Україні, які крім методологічних засад оцінки, містили норми професійної етики, та започаткувало, спільно з Міжнародним Інститутом Бізнесу і Фондом державного майна України, курси професійної підготовки оцінювачів. Норми професійної оціночної діяльності в Україні були тоді калькою Міжнародних стандартів оцінки дещо модернізованих задля врахування норм українського майнового законодавства. На початках Фонд державного майна сприймав методологію, прийняту УТО, як державну.

Згодом засади методології незалежної оцінки державного майна та майнових прав була розроблена Фондом державного майна України і затверджена постановами Кабінету Міністрів України. У розробці методології «національної» оцінки ФДМУ співпрацював з УТО і завдяки цій співпраці методологія Міжнародних стандартів оцінки була максимально впроваджена, як це було можливо на той час.

Найбільшою вадою української методології оцінки і на той час і досі була норма, пов'язана з нашим майновим законодавством, в якому земельні ділянки були відокремлені від будівель, споруд і інших поліпшень земельних ділянок, які на них розташовані. Це, звісно ж нонсенс, це не просто недолік – це те, що не дозволяє іноземним інвесторам адекватно сприймати експертну оцінку українського майна! 30 років українські оцінювачі виборювали право на адекватну оцінку нерухомості, намагаючись довести до українських законодавців необхідність впровадження здорового глузду щодо поняття нерухомого майна! Але наша боротьба і наші зусилля розбивались об скелю українського земельного лобі і його похідних, які стояли і стоять на смерть за «право на окрему земельну оцінку». Українські оцінювачі мріяли і сподівались, що нарешті в новому Законі про оцінку майна та майнових прав Україна буде залучена до загально прийнятого в світі поняття нерухомості, як вакантної земельної ділянки, так і земельної ділянки з поліпшеннями, включаючи будівлі та споруди. Але нам пропонують закон не про це. Нам пропонують закон про жорстке державне регулювання оціночної діяльності під керівництвом Фонду державного майна і НБУ.

В своїй статті я розгляну тільки один аспект з запропонованого законопроекту, що пов'язаний з так званим громадським регулюванням оціночної діяльності. Вище я описав перші кроки громадського регулювання професійної діяльності оцінювачів. Перша професійна громадська організація – УТО багато років була в Україні єдиною. Потім були організовані інші. Сьогодні їх 7: Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів» (УТО), Громадська організація «Всеукраїнська

громадська організація «Союз експертів України» (СЕУ), Громадська організація «Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки» (АФО), Громадська організація «Всеукраїнська спілка експертів оцінювачів» (ВСЕО), Громадська організація «Всеукраїнська спілка оцінювачів» (ВСОУ), Громадська організація «Професійна асоціація оцінювачів» (ПАО), Громадська організація «Всеукраїнська спілка оцінювачів землі» (СОЗ).

Кожна з цих громадських професійних оціночних організацій об'єднує оцінювачів, що вступили до їх лав за власним бажанням. Деякі оцінювачі є членами декількох таких професійних об'єднань (також за власним бажанням), мабуть тому, що вони вважають, що діяльність кожного з професійних об'єднань враховує ті чи інші професійні інтереси і притаманні їм окремі напрямки діяльності. Кілька професійних громадських організацій оцінювачів широко співпрацюють з міжнародними організаціями оцінювачів і є їх членами багато років.

Напишу про УТО, по-перше, тому, що я є одним з його фундаторів, а по-друге, тому що, приймав безпосередню участь у вступі УТО до Європейської групи оцінювачів активів TEGOVA в 1996 році. Одночасно з нами до TEGOVA увійшли громадські професійні організації Балтійських країн. Давня плідна співпраця УТО з TEGOVA в подальшому дала нам право самостійно навчати і проводити сертифікацію на присвоєння статусу «визнаних європейських оцінювачів» REV. Більше того, УТО отримало виключне право навчати і сертифікувати на REV оцінювачів з Вірменії, Грузії, Казахстану, Молдови, і Киргизстану, тому що ми маємо належну кваліфікацію, знання, базу і, передусім, багаторічну довіру. УТО є також членом Ради з Міжнародних стандартів оцінки, має право на переклад і публікацію МСО українською. Також УТО вже багато років є членом FIABCI – міжнародної федерації фахівців з нерухомості.

Аналіз досвіду громадського регулювання оціночної діяльності в країнах Європи та США, в багатьох з них існують декілька громадських організацій оцінювачів. Наприклад, в Німеччині працюють дві ключові професійні організації оцінювачів – BDSF і DESAG, в Австрії теж дві, в Бельгії працює Бельгійська асоціація нерухомості, що включає в себе брокерів, управлінців в сфері нерухомості та оцінювачів, а також працюють приватні сертифікаційні структури і компанії, в Іспанії 6 професійних асоціацій оцінювачів, в Словаччині – одна, в Литві – дві – LTVA і LVR, і обидві є членами TEGOVA, у Франції 5 професійних громадських організацій оцінювачів. В США всім відомі дві громадські організації оцінювачів, що зіграли не аби яку роль в організації, розвитку та становленні УТО – це Американське товариство оцінювачів і Американський інститут з оцінки, з яким у нас є Договір про співпрацю.

Я хочу підкреслити, що Україна має сталу форму професійного громадського регулювання оцінки. Ми не пустеля! Головним недоліком було і є необов'язкове членство оцінювачів в громадських професійних організаціях. Ми боролися за обов'язкове членство, тому що вважали, що громадський контроль роботи оцінювачів є важливим чинником якості і порядності (етичності) їх роботи. І головне не те, яка кількість громадських професійних організацій, як бачимо, вони різні в різних країнах, а те як вони працюють. І тут повинні бути однакові вимоги і відповідний контроль з боку держави.

Але проєкт закону про оцінку і оціночну діяльність пропонує все, що існує вже 31 рік в Україні просто знищити. Знищити багато років нашої роботи, знищити нашу багаторічну

співпрацю з міжнародними, в тому числі європейськими організаціями оцінювачів, зникнути нашу участь в світових оціночних структурах, знецінити наші зусилля впровадження Міжнародних стандартів оцінки в українську оціночну практику. І це торкнеться не тільки майже 800 оцінювачів – членів УТО, а й ще членів 6 професійних громадських об'єднань українських оцінювачів.

Проект закону про оцінку передбачає створення в Україні єдиної саморегулювальної організації оцінювачів до складу якої входитимуть всі оцінювачі за фактом їх внесення до реєстру оцінювачів і так само вони позбавлятимуться членства в організації автоматично в разі їх виключення з реєстру з будь-яких причин, в тому числі не завжди пов'язаних з якістю їх роботи. Не зрозуміло тільки чи стосується такий порядок очільників регіональних та центрального органу, які обираються на кілька років і отримують заробітну плату, передбачену цим проектом закону. Проект закону до дрібниць описує порядок створення організації, склад органів управління, порядок голосування, прийняття рішень, навіть регламентує склад Ради організації.

Але основні функції самоврядування оцінювачів згідно з проектом закону покладені на Експертну комісію. Крім рецензування звітів з оцінки майна, Експертна комісія здійснює такі функції, як: освітню, методологічну, консультативну, в тому числі щодо застосування міжнародних стандартів оцінки, розробку програм професійної підготовки оцінювачів та підвищення кваліфікації, розробку Кодексу професійної етики, розробку офіційного перекладу Міжнародних стандартів оцінки, розробку пропозицій щодо вдосконалення законодавства України у сфері оцінки майна та інші повноваження відповідно до рішень Ради оцінювачів та з'їзду оцінювачів.

Цікавим виглядає склад Експертної Ради саморегулювальної організації оцінювачів. Відповідно до проекту Закону до складу Експертної комісії входять: представники саморегулювальної організації оцінювачів, обрані з'їздом оцінювачів України, та представники держави, призначені Фондом державного майна України, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну правову політику, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує державну економічну політику, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику, Національним банком України, Національною комісією з цінних паперів і фондового ринку.

Але на відміну від зарегульованих проектом закону процедурних питань роботи керівних органів організації, не визначається низка необхідних для функціонування Експертної комісії питань, що є визначальними для її діяльності. Не зрозуміло, наприклад, чи буде входити до службових обов'язків членів Експертної комісії від державних органів участь в роботі в цьому органі, чи це – «за згодою»? Чи будуть ці представники виконувати рецензування звітів з оцінки? Чи повинні вони мати необхідну для виконання роботи в Експертній комісії кваліфікацію? Хто повинен виконувати та фінансувати діяльність цієї комісії? І таких питань безліч. Без їх вирішення взагалі не зрозуміло, чи містить проект закону самоврядування, яке він декларує. Я вважаю, що проект закону в такій редакції є не досконалим. І це навіть не розглядалися інші, більш чутливі питання оцінки майна та майнових прав, що закладені в проект закону про оцінку, що є більш руйнівними для економіки країни та інвестиційної привабливості її активів загалом.