

Наталія Лебідь

Заступник Голови
Фонду державного майна України



Нове законодавство про оцінку принесе величезні «тектонічні зрушення» на ринку



Наталія Лебідь – про реформаторські дії Фонду державного майна України та перспективи ринку оцінки, з яким у своєму житті хоча б раз стикається КОЖНА ЛЮДИНА.

Український ринок оцінки на порозі нового етапу розвитку. Фонд державного майна України передав на розгляд Кабміну новий проект Закону «Про оцінку майна та професійну оціночну діяльність». Дотепер в Україні діють стандарти, розроблені на початку 2000-х. Водночас міжнародні стандарти змінюються досить часто, і Україна зобов'язана додержуватися нових норм, оскільки ринок оцінки з відновленням економічного росту буде тільки розширюватися, і, можливо, нинішніх 10 000 оцінювачів буде мало.

Головою робочої групи, що підготувала законопроект про оцінку, стала **Наталія Лебідь**, яка на початку 90-х років фактично створила в Україні напрям оціночної діяльності. Сама Наталія Лебідь вважає, що в 1994

році її запросили на роботу у Фонд із Національної академії наук, оскільки була потрібна людина, яка може розробити методологію оціночної діяльності. У Фонді, пройшовши шлях від головного спеціаліста до директора Департаменту оцінки, Наталія Петрівна займалася розробленням і впровадженням міжнародного формату оцінки ринкової вартості. Тоді був розроблений і перший галузевий закон про оцінку, прийнятий в 2001 році.

У 2005 році Наталія Лебідь створила власний консалтинговий бізнес і стала одним з керівників Українського товариства оцінювачів. З Фондом працювала тільки як консультант, і от через 10 років вона знову стала головним оцінювачем України.

«Функція Фонду – стежити, щоб на ринку оцінки дотримувалися правил, стандартів, методології, а порушники були покарані і знали, що так більше робити не можна»

Кажуть, не можна двічі увійти в одну й ту ж річку, а от Ви увійшли – повернулися працювати у Фонд. Складно було прийняти рішення?

— Пропозицію повернутися я отримала від Голови Фонду Ігоря Білоуса в травні 2015 року. Це було неочікувано, оскільки ми з ним не були знайомі. Я сумнівалася, ми із чоловіком довго думали, тому що було більше мінусів ніж плюсів. Внутрішній голос говорив: «Навіщо тобі це треба, у тебе свій бізнес, авторитет на ринку».

Я навіть запитала поради в сина і думала, що він мені відповідь щось на кшталт «мамо, ти хіба не пам'ятаєш, як тобі було важко». А він сказав: «Ну, повинні ж бути в державних установах професіонали». Тепер я просто зобов'язана довести це, я чітко розумію, що і як потрібно змінити й поліпшити. Хоча не загадує далеко наперед.

Хто тепер управляє Вашим бізнесом?

— Я передала його співробітникам. Вони професіонали найвищого рівня й заслужили на те, щоб самостійно розвивати компанію.

Приймали рішення тільки у родинному колі?

— Ні, спочатку зустрілися з Ігорем Білоусом і п'ять годин проговорили. Я розповіла, що на сьогодні являє собою галузь оцінки, і якими є повноваження Фонду в рамках чинного закону про оцінку майна і професійну оціночну діяльність. Фонд – держрегулятор, але життя проходить не лише у Фонді.

У 2010 році ми провели аналіз ринку щодо кількості замовлень. Так, оцінка державної власності тоді займала не більше 5% ринку, а все решта припадало на вторинний ринок. Не думаю, що ситуація сильно змінилася. Схоже, Голова Фонду не очікував, що у Фонду такі великі повноваження в сфері оцінки, пов'язані з недержавними ринками.

Що це за ринки, які користуються послугами оцінки, і як на них може впливати Фонд?

— Функції Фонду – стежити, щоб на ринку оцінки дотримувалися правил, стандартів, методології, а порушники були покарані і знали, що так більше робити не можна. Також Фонд повинен виправляти недоліки регуляторних документів. Сьогодні оцінка використовується у всіх галузях: страховий бізнес, ринок оренди, у тому числі державного комунального майна, майна з державною часткою, ринок банкрутства, ліквідації підприємств.

Також це – ринок податкової застави і просто застави, іпотека, реалізація заставного майна, прав вимог по договорах, у тому числі пов'язаних з роботою банків. Частково це – ринок митниці, ринок відчуження (продажу фізичними і юридичними особами, міни, дарування, спадщини, розділу майна), ринок створення компаній, міжнародного і національного аудиту, переоцінки основних та інших активів.

Чи змінилося щось у Фонді за 10 років Вашої відсутності?

— Після повернення мене місяць переслідувала крилата фраза з радянського фільму «Забута мелодія для флейти»: «Тут стояв не тільки годинник! Тут

стояв час!» Це дуже смішно виглядає, коли, наприклад, пані Лебідь скасовує зараз документи 2001-2002 років, підписані тією ж Лебідь. Для мене, якщо чесно, це був шок.

«Новий законопроект про оцінку кардинально змінює масу застарілих, неефективних, корупційних норм»

Уже є результати за підсумками роботи в 2015 році?

— Я виконала першочергове завдання, яке мені було поставлено: 18 грудня 2015 року Фонд подав до Кабміну нову редакцію Закону «Про оцінку майна та професійну оціночну діяльність».

Десять років тому, після того, як пішла з Фонду, я, як віце-президент Українського товариства оцінювачів, сконцентрувала свою роботу на реформуванні законодавства. І ми у своєму професійному середовищі почали готувати новий проект. На нашій першій зустрічі з паном Білоусом я передала

Новий законопроект про оцінку кардинально змінює масу застарілих, неефективних, корупційних норм

йому наші доробки. Він прочитав документ, ми дискутували, і це було дивно, адже раніше очільники Фонду такого не робили.

Новий законопроект кардинально змінює масу застарілих, неефективних, корупційних норм. Ми сподіваємося, що документ буде правильно сприйнятий Урядом, а відтак і парламентарями.

Як новий закон вплине на професійне співтовариство?

— У законопроекті є важливий момент: зараз фірма-оцінювач отримує сертифікат суб'єкта оціночної діяльності кожні три роки. У новому законі такого не буде – один раз отримав і працює. Є сенс берегти своє добре ім'я й підтримувати імідж компанії. Закон, нарешті, відновить авторитет професії і сам ринок.

Які нові нормативні документи наразі вже набули чинності?

— Наприкінці грудня 2015 року набула чинності нова Методика оцінки майна. Фонд подав цей документ на розгляд Кабміну наприкінці червня 2015 року. Документ довго погоджувався, там багато нових вимог, двічі його заслуховували на засіданнях Уряду.

Розумієте, основна кількість акціонерних товариств в Україні створювалися наприкінці 90-х – початку 2000-х років, і всі їхні активи були оцінені за ринковою вартістю того часу. І от з 2003 року всі пакекти акцій для великої приватизації оцінювалися по, так званій стандартизованій, оцінці без визначення поточної ринкової вартості. І при цьому з літа 2013 року на фондовій біржі був передбачений понижувальний коефіцієнт на акції привабливих об'єктів, і не понижувальний, тобто одиниця, для менш привабливих об'єктів.

За цією «геніальною» системою 5% акцій Одеського припортового заводу (ОПЗ) були оцінені в 40 млн гривень, що показує повну невідповідність старої методики оцінки сучасному моменту.

Що передбачає нова методика оцінки?

— Ми маємо справу з різними об'єктами, у тому числі з банкрутами, компаніями в складному стані, але загальні принципи повинні бути однакові – ринкова вартість для всіх конкурсів. Пакети акцій, які йдуть на продаж через біржу, оцінювати за стандартизованою оцінкою, але за новою методикою, яка максимально використовує методи незалежної оцінки. Отже, уже будуть однозначно нові ціни. Нововведення – стартова ціна всіх контрольних пакетів акцій підприємств групи Г (стратегічні підприємства) і підприємств паливно-енергетичного

Те, що 5% акцій ОПЗ були оцінені в 40 млн гривень, доводить повну невідповідність «геніальної» старої методики оцінки сучасному моменту

комплексу буде розглядатися робочою групою, яка вже затверджена Кабміном. До її складу увійшли представники Фонду, Мінекономіки та інших міністерств, а також фахівці із МВФ, ЄБРР, USAID, МФК і т.д. Якщо робоча група скаже, що об'єкт коштує дорожче, то стартову ціну об'єкта буде визначено відповідно до рішення робочої групи.

А якщо все ж таки будуть ситуації, коли національні стандарти оцінки застосувати не можна?

— Буде дозволено застосування міжнародних стандартів оцінки у тих випадках, де національні стандарти не вирішують виникаючі питання.

Хто буде оцінювати об'єкти, що виставляються на конкурс, як гарантувати незалежне оцінювання?

— Фонд розробив новий порядок конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності (Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затверджене наказом Фонду від 31.12.2015 № 2075 і зареєстроване в Міністерстві 15.01.2016 за № 60/28190. – *Прим. ред.*). Ми провели масштабне соціологічне дослідження в середовищі професійних оцінювачів і рецензентів, залучили інших фахівців. Більш прозорий документ складно уявити.

Сьогодні, наприклад, можна підіграти на тендері навіть в електронному режимі, попросивши сусіда подати свою заявку, але тут це буде неможливо. Кожному претендентові будуть нараховуватися бали на підставі досвіду роботи. Потрібно буде показати оригінали актів виконаних робіт, рекомендації замовника з печаткою, тобто підтвердити, що дійсно виконав роботу і не було претензій. Буде можливість розглянути претендента через базу Фонду «Рецензент», чи є зауваження та скільки їх.

Якщо робоча група з приватизації при Кабміні скаже, що об'єкт коштує дорожче, ніж його оцінили, то названа нею ціна об'єкта і буде стартовою

Крім того, ми зараз запускаємо проект порядку публічного обговорення проектів звітів про оцінку. Сподіваюся, що після його прийняття люди перестануть називати вартість об'єктів «з голови».

Нещодавно прочитала на одному ресурсі, що якийсь експерт оцінив «Президент Готель» в один мільярд гривень. Не коштує цей готель таких грошей, хіба що в Україні були б такі ж ризики, як у Німеччині, а завантаження готелю – не менше 85%. Вартість готелів такого рівня розраховується тільки за основним базовим показником – вартість у розрахунку на один номер.

«Буде створена єдина база цінних параметрів об'єктів, фактично – їхні паспорти»

Давайте повернемося до проекту закону про оцінку майна. Які принципові відмінності законопроекту від чинного закону про оцінку?

— По-перше, прозорість і об'єктивність проведення оцінки. По-друге, Фонд і країна в цілому одержать механізми контролю над оцінювачами в режимі он-лайн. Буде створена єдина база цінних параметрів об'єктів. Спочатку буде проведено аналіз ринку для типових об'єктів, включаючи регіональні й мікрорегіональні масштаби, а потім щомісяця буде фіксуватися інтервал вартості не по звітах, а на ринку. Якщо звіти будуть «випадати» за інтервали вартості на ринку, оцінювачі, замовники, нотаріуси будуть це бачити одразу ж, і такий звіт повинен буде пройти рецензування. Якщо будуть виявлені грубі порушення, то порушники будуть притягнуті до відповідальності.

Ця база буде публічно відображати лише дані звіту, які вводить оцінювач, щодо об'єкта і його вартості. Дані про власників і про замовника оцінки будуть недоступні для широкого загалу, їх зможе побачити тільки Фонд.

Отже, це фактично буде виглядати, як паспорт об'єкта?

— Так, паспорт об'єкта з вартістю. Якщо ви хочете провести аналіз – заходьте у базу, дивіться, що відомо про об'єкти на конкретній вулиці в будинках відповідного року побудови, і які були звіти. Але в базі не буде видно виконавця, тільки номер звіту. Якщо оцінювач вважає, що його робота виконана об'єктивно, він може зареєструвати свій звіт, прикріпивши електронну версію. Тільки після цього звіт стає дійсним і автоматично йде на рецензування. Це, так звані, «чорні» рецензії, коли база автоматично вибирає рецензента, і протягом двох днів рецензія прикріплюється до звіту. У Фонду, якщо виникає потреба, з'являється право затребувати цей звіт, а в оцінювача – зобов'язання його надати. До того ж, весь хід процесу може бачити нотаріус. Це колосальний, антикорупційний по своїй суті механізм в оцінці, якого в історії нашої країни не було.

Скільки коштуватиме створення такої бази?

— Власником, розпорядником і адміністратором бази буде держава в особі Фонду. З бюджету – нічого. Реєстрація оцінювача безкоштовна, але гроші будуть стягуватися за реєстрацію кожного звіту – від 10 до 50 гривень, залежно від типу об'єкта. Цих грошей буде достатньо для функціонування бази, тому що обсяг ринку оцінки – сотні тисяч робіт на рік. А вхід у базу повинен бути безкоштовним для всіх і загальнодоступним, щоб можна було переглядати інформацію навіть у найпростішому смартфоні.

Нечесний оцінювач завів у базу звіт із завищеною чи заниженою вартістю, це зафіксовано в рецензії, але нотаріус підписує документи. Як із цим боротися?

— Роботу нотаріусів контролює Мін'юст. Не думаю, що будуть такі сміливці. У такому випадку нотаріус буде порушником. Але законом регламентовано, що звіти, в яких зазначена необ'єктивна вартість, вважаються грубим порушенням. Два таких випадки дають привід позбавити компанію й оцінювача роботи на ринку.

Як це відбувається сьогодні: ми визнали роботу оцінювача такою, що не відповідає стандартам, позбавили його кваліфікації, відкликали у фірми сертифікат, а вона наступного дня подає документи і через 30 днів одержує новий сертифікат. Скажіть, для неї це покарання?

За новим законом про оцінку після позбавлення сертифіката за грубі порушення фірма зможе подати документи на його відновлення не раніше, ніж через п'ять років. Також за грубі порушення до відповідальності будуть притягнуті й пов'язані особи. Уже не буде можливості перейменуватися, умовно, «Ромашкою», або створити дві «Ромашки» і на їхній базі створити «Волошку». Весь цей ланцюжок заборонений. Якщо фірма вже є в одній з перелічених ланок, то одержати сертифікат на пов'язаних з нею осіб неможливо.

Якщо чесний оцінювач просто помилився або був обманутий?

— Ми передбачили можливість відкриття звіту. При проведенні оцінки фахівець використовує певні технічні документи, перелік фінансово-економічних показників, ряд інших даних. Законодавством передбачено, що відповідальність за достовірність документів несе особа, яка їх видала й підписала. Але за сам звіт відповідає фахівець.

Якщо ви підготували звіт з недостовірними даними, а по ньому повинна укладатися угода, і ви розумієте, що угода буде незаконною, є можливість попередити замовника письмово, опублікувати попередження на сайті Фонду й відкликати свій звіт, обґрунтувавши цей крок. Ми намагаємося дати якнайбільше інструментів ринку, користувачам, оцінювачам, державі.

«Рецензія на оцінку є одним із доказів у суді щодо спроби допомогти незаконно заволодіти чужою власністю»

Сьогодні є можливість стежити за порушниками?

— У Фонду є своя база «Рецензент», до якої вноситься вся інформація, що надходить з ринку і стосується рецензування. Але, якщо надходить звернення про сумнівність звіту, то Фонд змушений сам ініціювати рецензування. Навіть якщо є рецензія від незалежного суб'єкта або експертної ради будь-якої саморегулювальної організації, Фонд готує свою рецензію, тому що екзаменаційній комісії має бути наданий альтернативний висновок також.

Якщо оцінювач не є членом саморегулювальної організації, яка контролює тільки своїх членів, ми звертаємося до рецензентів – членів екзаменаційної комісії. Знаєте, не завжди у звітах є порушення на користь якоїсь конкретної особи, буває просто

механічна помилка. За моєї практики був приклад, коли помилка дала можливість державі мати додатковий зиск у мільярд гривень.

Що зміниться для рецензентів?

— Зараз рецензенти, по суті, не несуть ніякої відповідальності. Нове законодавство передбачає відповідальність, зокрема шляхом позбавлення кваліфікаційного свідоцтва не менше ніж на п'ять років. Якщо поганий звіт названий якісним, і по ньому пройшла угода – це пряма фальсифікація даних.

Бувають й інші випадки, коли на звіт із дрібними зауваженнями пишуть негативну рецензію. Такі порушення становлять більшу частку, яка, за деякою нашою інформацією, обчислюється у сотнях мільйонів доларів. Це досить скандальні випадки, по них відкриті судові провадження.

Пред'явивши у суді докази «нечистої» рецензії, можна зупинити угоду?

— Можна. Рецензія є одним із доказів у суді щодо спроби допомогти незаконно заволодіти чужою власністю. Фактично, можна повернути ситуацію назад на підставі обставин, що знов відкрилися, тому що це є приводом переглянути справу. Ці питання стосуються насамперед майнових суперечок. Інструмент оцінки – це складний, тонкий механізм, ним можна користуватися як у благо, так і на шкоду.

Хто буде викривати таких цих порушників?

— Ми сподіваємося відновити Раду з питань оціночної діяльності. До 2012 року вона стежила, щоб нормативні акти не містили різні схеми і розглядала всі конфліктні питання, пов'язані з рецензуванням, видачею та позбавленням сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, кваліфікаційними програмами навчання, скаргами й методологіями оцінки. У Раді 50% голосів було за представниками саморегулювальних організацій, і 50% – за органами державної влади, у тому числі правоохоронцями, податковиками, Мінфіном, Мін'юстом, Кабміном.

За новим законом про оцінку матиме сенс берегти добре ім'я і підтримувати імідж компанії

Потім Рада стала «незручною» і була ліквідована, натомість з'явилася Громадська рада. Її ніхто ніколи не скликав і, тим більше, з нею не радився. Фонд одержав можливість одним розчерком пера вирішувати будь-яке питання. Як наслідок, дуже легко пройшли законодавчі ініціативи, пов'язані із горезвісною «податковою оцінкою».

У майбутній Раді з питань оціночної діяльності 70% голосів буде віддано саморегулювальним організаціям оцінювачів, а їхні керівники в обов'язковому порядку будуть членами Ради. У середині Ради буде створено Апеляційну експертну раду, куди ввійдуть найбільш кваліфіковані оцінювачі України. Вони будуть розглядати конфліктні справи, пов'язані зі скаргами з питань оціночної діяльності, рецензуванням, приймати остаточні рішення про об'єктивність і достовірність оцінки й рецензування.

В Апеляційній експертній раді обов'язкова ротація членів кожні два роки. Якщо з'являються нові саморегулювні організації, вони автоматично входять до складу Ради з питань оціночної діяльності.

Також Екзаменаційна комісія стане робочим органом Ради. Фонд разом із саморегулювальними організаціями й навчальними центрами буде видавати кваліфікаційні документи, але Екзаменаційна комісія, що приймає іспит і підтверджує кваліфікацію, – це орган Ради. Це і є справжня дерегуляція.

Українці ще пам'ятають появу в 2012 році касті «недоторканих оцінювачів», без яких неможливо було провести жодної угоди. Чия це була ініціатива?

— При продажу/обміні своєї нерухомості в певних випадках громадяни повинні сплачувати податок на доходи. І у 2012 році Кабмін своєю постановою ввів у дію схему оцінки для визначення розміру цього податку, який утримується від суми угоди, але сума повинна бути не нижчою, ніж оціночна вартість об'єкта.

У зазначеній постанові, по суті, між рядків був визначений перелік уповноважених компаній. Оцінювачі записували кума, свата, брата, які за тиждень одержували кваліфікацію. Тарифи на проведення такої оцінки виросли в три-дванадцять разів. Це була корупційна монопольна схема, фактично піраміда, де гроші осідали в єдиному центрі. У 2014 році уряд Яценюка скасував цю постанову, а влітку 2015 року з ініціативи оцінювачів суд визнав її незаконною. Для нас, як представників професійного середовища, це була моральна сатисфакція. Ми майже 5 років боролися із цією схемою і за скасування цього документа.

Можу описати нинішню ситуацію у Фонді з оцінювачами. Голова Фонду заявив регіональним відділенням: «Колеги, вибачте, але оцінювач – це специфічна професія, специфічні знання, людей готувати важко й знаходити важко. Я вас дуже прошу, при різних переміщеннях і звільненнях не керуватися особистою відданістю». Отже, насамперед – професійний підхід.

Як склалася доля цих «привілейованих» компаній, хтось із них працює сьогодні на ринку оцінки?

— Ці компанії дотепер працюють на ринку за винятком тих, які створювалися для роботи з «податкової оцінки». Їхні кваліфікаційні сертифікати були анульовані через те, що такої спеціальності немає. Але ті, що залишилися, створюють проблеми на ринку, тому що прийшли заробляти на дрібних об'єктах. І наразі через звуження ринку заробляють, дуже часто надаючи необ'єктивну оцінку й не за об'єктивні гроші.

Фонд може вплинути на цю ситуацію?

— На сьогоднішній день у Фонду механізмів піймати за руку таких «оцінювачів» немає, тому що Фонд не має права витребувати звіт. Ми можемо написати гнівний лист, що регулярно й робимо, оскільки бачимо в базі, яка накопичує інформацію, що об'єкт не може стільки коштувати. Нам відповідають: «Вибачте, звіт належить замовникові відповідно до договору, я вам його надати не можу». Тому зараз ми впроваджуємо ринковий механізм – єдину базу звітів про оцінку.

«У нашому законопроекті ми поєднуємо землю з об'єктами нерухомості. Існування двох окремих законів про оцінку є негативним чинником»

Як вирішується питання з оцінкою землі?

— У нас сьогодні діють два закони: «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» і «Про оцінку земель», який прийнятий у 2003 році. У Законі «Про оцінку земель» регулятором виступає Держгеокадастр, проте для багатьох положень базовим є закон про оцінку.

Без сумніву, існування двох законів є негативним чинником у законодавстві, оскільки об'єкт нерухомості розірваний у регуляторному, технічному й оціночному сенсі. Під час продажу дачі із землею потрібно робити оцінку землі й будинку окремо. Це ускладнює процедуру і робить її дорожчою.

Як Ви працювали за чинності обох законів?

— Ми намагалися завжди взаємодіяти з Держгеокадастром у питаннях методології, підбору оцінювачів. Фахівці відомства є членами комісії з відбору оцінювачів. Але, напевно, ринок повинен поставити крапку в цьому питанні. Є багато видів оцінки землі: економічна, нормативна, експертна грошова (це ринкова вартість). Потрібно поєднати оцінку землі, що стосується ринкової вартості (експертну грошову), з оцінкою іншої нерухомості. Адже для цих оцінок Кабміном прийнятий єдиний національний стандарт.

Чи закладені норми щодо вирішення цього питання в новому проекті закону про оцінку майна?

— У нашому законопроекті ми поєднуємо землю з об'єктами нерухомості, це буде величезне «тектонічне зрушення» на ринку оцінки. Ніяких ліцензій, реєстрації в реєстрі землевпорядників (незрозуміло, до чого тут вони) на експертну грошову оцінку землі не знадобиться, а буде загальна сертифікація по об'єктах нерухомості – один звіт від одного фахівця. Навесні 2014 року Парламент зопалу прийняв один закон, який зараз усе застопорив. Ми все це виправимо. Люди почнуть швидше отримувати послуги, конкуренція на ринку зростає, за рахунок чого стабілізується ціна, тому що суб'єктів з оцінки нерухомості буде більше.

«Підіграти» на конкурсі з відбору оцінювачів у Фонді буде просто неможливо

Проектом нашого закону закладений річний період, який дасть змогу оцінювачам землі отримувати кваліфікацію оцінювача нерухомості, а оцінювачам нерухомості довчитися з напряму оцінки землі. Протягом року кожний з них зможе робити частину своєї роботи, вона не буде зупинятися. До того ж, є маса оцінювачів, у яких два кваліфікаційних документи і для яких взагалі нічого не зміниться.

За матеріалами Forbes