Що думають про нововведення Фонду державного майна України у сфері професійної оціночної діяльності та на ринку оцінки?

«Бюлетень про приватизацію» звернувся до експертів з проханням прокоментувати новий порядок конкурсного відбору оцінювачів*, реформи у сфері навчання та підвищення кваліфікації оцінювачів** та норми нової Методики оцінки майна***.

МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ МІБ

Ада ДЗВОНИК, директор Школи національних професійних кваліфікацій МІБ

Актуальним завданням у сьогоднішніх умовах є створення ефективної системи підготовки та перепідготовки оцінювачів, яка б відповідала світовим стандартам. Ця система повинна бути прозорою, побудованою на наукових засадах і адекватною за витратами згідно з фінансово-економічним станом ринку оцінки.

На нашу думку, до реформування системи необхідно підходити комплексно, концентруючись на удосконаленні змісту навчання, науково-методичного забезпечення навчального процесу, методів навчання, форм організації, контролю та якості навчання.

Зміни, запроваджені наказом Фонду № 1886 від 9 грудня 2015 р., є визначальною складовою такого реформування та позитивно вплинуть на розвиток і удосконалення системи підвищення кваліфікації оцінювачів.

Підвищення кваліфікації – це навчання, метою якого є удосконалення, поновлення та доповнення теоретичних знань, розвиток навичок їх використання та застосування положень нормативно-правових актів при вирішенні певних практичних завдань, аналіз та узагальнення практики. Слід мати на увазі, що в освіті дорослих якість знань передбачає не стільки якість засвоєння певних відомостей, правил та наявність відповідних вмінь, а здатність застосовувати освітні надбання у власній практичній діяльності, оптимізувати свою професійну діяльність на основі новітніх досягнень. Тому врахування цих особливостей дуже важливе під час визначення форм організації навчального процесу підвищення кваліфікації оцінювачів. Наказом Фонду передбачено запровадження нових форм, що, звичайно, поліпшить результативність навчання з підвищення кваліфікації. Проте, на нашу думку, запровадження такої форми підвищення кваліфікації для оцінювачів, як участь оцінювача як слухача у конференціях, є дискусійним. Участь слухачів у конференціях – це отримання інформації, не апробованої на практиці, тому не може розглядатися, як підвищення кваліфікації.

Безумовно, програми підвищення кваліфікації потребували удосконалення. І їх оновлення щопівроку, наповнення актуальними питаннями практики оцінки, які оприлюднюються на сайті Фонду або надаються потенційними слухачами, розгляд, обговорення та затвердження фахівцями Фонду проектів програм сприятимуть наближенню змісту навчання до освітніх та практичних потреб фахівців. Вимогами до програм передбачена як теоретична, так і практична частина, і це сприятиме збільшенню ефективності застосування набутого оцінювачем освітнього багажу у вирішенні професійних задач.

Підвищення кваліфікації – це етап безперервної освіти оцінювача, обмін практичним досвідом, ефективність якого, зокрема, забезпечується і рівнем викладання. Тому оптимальний підбір та залучення викладачів до навчального процесу – важливий чинник удосконалення процесу організації підвищення кваліфікації. Справедливо, що регулятор вимагає погодження складу викладачів, що будуть залучатись навчальним закладом. Але затвердження такого списку саморегулівною організацією, на нашу думку, є невиправданою нормою. Представники саморегулівних організацій оцінювачів не є фахівцями в освітній галузі, й, відповідно, не мають кваліфікацій стосовно методики та методології викладання, а до того ж не можуть оцінити фахівця з оцінки, як викладача. Пропозиції саморегулівних організацій навчальним закладам щодо залучення до навчального процесу фахівців з оцінки, на нашу думку, можуть мати лише рекомендаційний характер.

Міжнародний інститут бізнесу, маючи досвід в організації навчальних заходів для викладачів, хотів би запропонувати запровадити систему підвищення кваліфікації викладачів.

---

* Наказ Фонду від 31 грудня 2015 року № 2075 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності», зареєстрований в Мін'юсті 15.01.2016 за № 60/28190.

** Наказ Фонду від 9 грудня 2015 року № 1886 «Про внесення змін до деяких нормативно-правових актів Фонду державного майна України», зареєстрований в Мін'юсті 31.12.2015 за № 1684/28129.

*** Постанова КМУ від 25.11.2015 № 1033 «Про внесення змін до Методики оцінки майна».

Ми отримали і коментарі, і пропозиції, і зауваження фахівців, які, вважають у Фонді, стануть своєрідним дороговказом, адже тільки так, враховуючи експертні думки, можна запровадити ефективні реформи.

Grant Thornton
ТОВ "ГРАНТ ТОРНТОН УКРАЇНА"
АУДИТОРСЬКА ФІРМА

Сергій ОВЧАРОВ, FRICS, перший заступник Голови Ради УТО, Голова робочої групи RICS в Україні, заступник керівника Департаменту оцінки Грант Торнтон

Який основний позитив матимуть зміни до Методики оцінки майна та порядку відбору суб'єктів оціночної діяльності?

— Зміни до Методики стосуються більшою мірою організації процедури оцінки, а не самої методології. Методика в новій редакції є суто відомчим документом і поки що сильно відрізняється від міжнародної практики оцінки. Але – так, її модернізація відповідно до потреб часу була вкрай потрібною.

Щодо порядку. Формалізація цієї процедури дасть можливість певною мірою усунути суб'єктивні мотиви членів конкурсної комісії при виборі суб'єктів оціночної діяльності, дає переваги суб'єктам оціночної діяльності з досвідом роботи та підтвердженою кваліфікацією, але водночас виникає питання, як вийти на ринок великих робіт з оцінки молодим компаніям?

Чи допоможуть запроваджені зміни повернути довіру учасників приватизації?

— На мій погляд, довіра до приватизації залежить від політичних питань, а не якості оцінки.

У чому причина того, що дуже часто результати оцінки піддаються критиці громадськості?

— На жаль, оціночна спільнота сама спричинила таку ситуацію, бо, крім розмов про замовні оцінки, нічого конкретного не було зроблено ні саморегулівними організаціями (СРО), ні регулятором (зараз вже почали анульовувати кваліфікаційні сертифікати «нечистоплотним» оцінювачам). Водночас часто критика має політичну складову – діють конкуренти, або, навпаки, готують громадськість до певного результату, тому ця ситуація має частково виправитися, якщо стане коректно працювати ринок оціночних послуг.

Окремі експерти з оцінки вважають, що вимоги до оцінювачів суттєво підвищилися, а їх відповідальність зросла. Фонд може мати у такому випадку дефіцит якісних фахівців. Це є проблемою, яка вирішується вдосконаленням процесу навчання та підвищення кваліфікації оцінювачів, який теж запроваджений?

— На мою думку, вимоги до оцінювачів, на жаль, не підвищилися, в якому документі це зафіксовано? Більше того, на ринок вийшли колишні оцінювачі з «податкової оцінки», які не тільки не вміють оцінювати прості об'єкти, але й беруться за більш значні, що різко знизило якість робіт на ринку оцінки в цілому.

Наразі в Україні не спостерігається дефіцит кваліфікованих оцінювачів, більшість з них не мають роботи, що відповідає їх кваліфікації (спитайте тих, хто має міжнародні сертифікати). Адже робіт з оцінки бізнесу, переоцінки активів для цілей міжнародних стандартів фінансової звітності та інших значних проектів вкрай мало.

А що стосується вдосконалення процесів навчання та підвищення кваліфікації, то у новому нормативному документі треба ще приділити увагу контролю якості викладання, вимогам до викладачів. Фактично, акцент зроблений на контролі відвідування.

Без тотального контролю якості виконання робіт (звітів про оцінку) у ході підвищення кваліфікації (крім лекцій та семінарів, оцінювач повинен надати свої звіти на рецензування) підвищити загальний рівень кваліфікації та прибрати з ринку непрофесійних виконавців шансів немає. Можливо, після випробування нового порядку підвищення кваліфікації можна буде запровадити і таке. На жаль, свою роль в цьому питанні не відіграють СРО, вони в більшості існують тільки на папері. А ті СРО, які дійсно відповідають вимогам чинного законодавства, не можуть контролювати діяльність оцінювачів, оскільки в Україні не впроваджено міжнародний досвід, де кожен оцінювач повинен бути членом СРО. Без цього всі спроби навести лад на ринку оцінки в Україні будуть марними.

Степан МАКСИМОВ, Голова Асоціації фахівців оцінки

Оцінка в приватизації – це перший етап. Інвесторам потрібні гарантії, щоб держава не змінювала правил під час гри. Якщо інвестор прийшов, виконує умови – до нього не повинно бути претензій. Неправильно зроблена оцінка вирівнюється конкурсом, прозорим і правильно організованим. Але ж буває, що на конкурс ніхто не приходить, і це пояснюють так – якщо об'єкт переоцінено, то і не продано. Проте краще недооцінити, але правильно провести конкурс і продати об'єкт, аніж навпаки.

Стосовно реформ у сфері підвищення кваліфікації оцінювачів – це все позитивно. Сподіваюсь, підготовка буде якісніша та змістовніша. Тестування, яке проводили раніше, на мій погляд, є невдалою екзаменаційною формою. За новими правилами: зараховуються статті, самостійна форма підвищення кваліфікації, можлива дистанційна форма навчання, що робить підвищення кваліфікації дешевшим, а отже доступнішим для оцінювачів. Саме стажування завершується круглим столом, можна поставити конкретні запитання, проводяться конференції або семінари,

Головними плюсами нової Методики оцінки майна є те, що продовжується термін звіту про оцінку, а сам процес чітко прописаний – у яких випадках застосовується стандартна оцінка, а в яких – незалежна. І кількість робіт з незалежної оцінки збільшилася. Бачимо, оцінка за даними балансу не передбачає динаміки, це зріз минулого, а не майбутнього. За незалежної оцінки ми бачимо перспективу, прогрес.

Щодо нового порядку відбору оцінювачів, слід зазначити, що все організовано так, щоб обрати достойних. Формальні ознаки чітко прописані, рамки встановлені жорстко, а комісія – це колегіальна відповідальність. Але може так трапитися, що проблемою буде знайти таких оцінювачів, які б відповідали новим вимогам! Адже на них покладається велика відповідальність. А у нас як: не встиг виконати роботу з приватизації, а всі кажуть, що вона погана. Багато компаній можуть боятися подавати заявки на конкурс. Треба коло розширити.

Але те, що зараз відбувається на ринку, – це рух вперед. Плюсів більше. Життя може виявити мінуси, то ж будемо виправляти.

Олексій АМФІТЕАТРОВ, заступник голови Правління Українського товариства оцінювачів, голова правління ЗАТ «Консалтингова фірма «Острів»

Реформам – так, але практика покаже. Чим Фонд відрізняється зараз – він розробляє нові документи разом із фаховою спільнотою, це правильно, тому більше шансів на те, що всі реформи будуть ефективно діяти. Якщо говорити про новий порядок конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності, то відмова від визначення переможця конкурсу тільки за одним критерієм – найнижчою вартістю послуги – це, однозначно, дуже правильно. Сьогодні вводиться бальна система, яка враховуватиме досвід роботи, зауваження до цієї роботи, членство у саморегулівних організаціях. Держава зможе обрати фахових оцінювачів, які якісніше виконають свою роботу. Коли оцінювачів визначали виключно за запропонованою ними ціною, їх тим самим підштовхували до корупції. Як було: держава ніколи гроші не хоче витрачати, а часто за договором вартість послуг оцінювачів сплачує третя особа – майбутній власник, який апріорі зацікавлений у нижчій вартості об'єкта. Звісно, у нього виникає бажання вступити у змову з оцінювачем, який і запропонує найнижчу вартість послуг. Тепер змінюється вся система, бо переможець визначається за складною формулою. Як буде на практиці, побачимо. Сподіваюсь, надії виправдаються. Що стосується нової Методики оцінки, то величезний її плюс – орієнтир на незалежну оцінку. Стандартизована оцінка активів, яка використовувалася дотепер, не відповідає ринковій вартості об'єкта. І не може сам власник, я маю на увазі Фонд держмайна, оцінювати свої активи. Бо тоді ми маємо ситуацію, коли об'єкт реально коштує, припустимо, 10 гривень, а його продають за дві. Оцінкою повинні займатися професіонали.

І додам, що дуже б хотілося бачити оприлюднення звітів про оцінку. У нас як: щойно об'єкт оцінили, уже виникає скандал – комусь здалося, що встановили малу ціну. А якби всі бачили, що врахував оцінювач, питань було б менше.

Олександр ПАРАЩІЙ, керівник Аналітичного департаменту Concorde Capital

Оптимізація конкурсного відбору оцінювачів та нові підходи до оцінки майна, сподіваюсь, будуть на краще. Серйозний поступ у цьому напрямі допоможе сформувати справедливу мінімальну ціну. Звісно, оцінка – річ суб'єктивна. Коли її проводити на історичних даних – її простіше перевірити, а на перспективі – вона має високий ступінь суб'єктивності. Тому результати оцінки можуть суттєво різнитися, можливо, визначати ціну за однією оцінкою не зовсім коректно, має бути якийсь діапазон цін.

Усім відомий сумний досвід попередньої приватизації Одеського припортового заводу, коли конкурс відбувся, але Фонд сказав, що ціна занижена. Тому й треба, щоб сьогоднішні реформи Фонду забезпечували уникнення таких ситуацій, адже вони дуже підривають довіру інвесторів. І, щоб краще продавати, недостатньо удосконалити оцінку. Важливо залучити правових консультантів для підготовки об'єктів до продажу, які будуть мати додатковий доступ до потенційних інвесторів, широку клієнтську базу, говорити з інвесторами однією мовою.

До речі, великий позитив – виставлення Фондом карток-презентацій об'єктів приватизації. Ми маємо схвальні відгуки клієнтів, оскільки в Україні їм важко збирати інформацію про підприємства.

Наказом Фонду державного майна України від 9 грудня 2015 № 1886 «Про внесення змін до деяких нормативно-правових актів Фонду державного майна України» (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 31 грудня 2015 року за № 1684/28129) затверджено зміни до п'яти наказів Фонду, якими регулюються питання професійної підготовки і підвищення кваліфікації оцінювачів, порядку роботи Екзаменаційної комісії з розгляду скарг на роботу оцінювачів та належного прийняття рішень щодо професійної відповідальності.

Зміни внесені до таких документів:

- Положення про порядок стажування фізичних осіб з метою отримання кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, затвердженого наказом Фонду від 30 жовтня 2001 року № 1996, зареєстрованого в Мін'юсті 15 листопада 2001 року за № 956/6147 (зі змінами);
- Положення про видачу сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом Фонду від 14 березня 2002 року № 479, зареєстрованого в Мін'юсті 28 березня 2002 року за № 312/6600 (зі змінами)
- Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії, затвердженого наказом Фонду від 13 листопада 2002 року № 1997, зареєстрованого в Мін'юсті 28 листопада 2002 року за № 925/7213 (зі змінами);
- Загальних вимог до навчальних програм навчання оцінювачів та підвищення їх кваліфікації, затверджених наказом Фонду від 15 квітня 2004 року № 754, зареєстрованих у Мін'юсті 5 травня 2004 року за № 562/9161 (зі змінами);
- Положення про порядок анулювання сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання та їх поновлення після анулювання, затвердженого наказом Фонду від 27 березня 2006 року № 513, зареєстрованого в Мін'юсті 11 квітня 2006 року за № 417/12291 (зі змінами).

Зміни до цих нормативних актів розроблені за результатами аналізу звернень громадян, органів державної влади та місцевого самоврядування, юридичних осіб, які порушують питання якості оцінки, її відповідності національним стандартам, законодавству та відповідальності оцінювачів за неякісну роботу. У процесі розробки зміни були обговорені із професійною оціночною спільнотою та схвалені Державною регуляторною службою України.

На жаль, за останні роки кількість скарг на роботу оцінювачів не зменшується. Причиною цього стала недосконалість нормативно-правового регулюванням механізму притягнення до відповідальності оцінювачів за неякісну роботу. Зміни, запроваджені наказами Фонду, що регулюють діяльність оцінювачів, є частиною заходів, вжитих за останні кілька місяців для виправлення ситуації.

Зокрема, Фонд переглянув порядок прийняття рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, а саме:

- чітко визначений перелік ознак грубого порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки майна, чого не було до цього часу і що призводило до зловживань;
- оскільки рецензування звітів про оцінку є одним з видів професійної оціночної діяльності, введено також ознаки грубих порушень, які пов'язані з наданням недостовірної за своїм висновком рецензії оцінювачем-рецензентом;
- до складу грубих порушень введено норму щодо невиконання оцінювачем рішень Екзаменаційної комісії щодо його професійної діяльності, зокрема, коли оцінювач отримував попередження з відповідними висновками про проходження позачергового підвищення кваліфікації.

Запроваджені зміни сприятимуть оперативному реагуванню Фондом на скарги та очищенню професійного середовища від тих учасників, які не доводять своєю практичною діяльністю право бути у цій професії. Слід зазначити, що зміни прийняті разом із змінами до загального порядку роботи Екзаменаційної комісії, яка згідно із законом про оцінку присвоює кваліфікацію оцінювачам, а також позбавляє її.

Фондом також змінено систему підвищення кваліфікації оцінювачів, аби зробити її сучасною, європейською – зосередженою на суті професійних знань і обміні професійним досвідом. Оцінювачам надано право вибирати для себе найбільш прийнятні форми підвищення кваліфікації, передбачено механізми стимулювання проведення оцінювачами наукових досліджень у питаннях формування вартості майна і майнових прав та обміну їх результатами, розвитку методології оцінки.