

ПРО ПЕРСПЕКТИВИ РЕФОРМУВАННЯ ПРОФЕСІЙНОЇ ОЦІНОЧНОЇ

ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ ЗА ПІДТРИМКИ МІЖНАРОДНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

ТА ІНСТИТУЦІЙ (IVSC, WAVO, HYPZERT ТА IMF)

07 липня 2019 року

На дні в редакцію Інформаційного агентства «Активні Громадяни» завітали Голова Громадської організації «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки» Степан Максимов та Віце-президент Асоціації Олександр Потімков (колишній заступник голови Фонду державного майна України у 2005 – 2010 роках). Говорили про приватизацію, роль оцінювачів у сучасному економічному середовищі, світову практику регулювання оцінки, міжнародні та вітчизняні стандарти, імплементацію Міжнародних стандартів оцінки в Україні, існуючі проблеми в оподаткуванні нерухомості, а також про перспективи реформування професійної оціночної діяльності в Україні за підтримки міжнародних організацій та інституцій (IVSC, WAVO, HypZert та IMF).



Степан Максимов та Олександр Потімков у своєму інтерв'ю [Інформаційному агентству «Активні Громадяни»](#), яке видалося доволі відвертим та предметним за своїм змістом, розповіли, зокрема, про перспективи реформування професійної оціночної діяльності в Україні за підтримки міжнародних організацій та інституцій, таких як [IVSC](#) (International Valuation Standards Council),

[WAVO](#)

(World Association of Valuation Organisations),

[HypZert](#)

та

[IMF](#)

(International Monetary Fund). Говорили також про приватизацію, роль оцінювачів у сучасному економічному середовищі, світову практику регулювання оцінки, міжнародні та вітчизняні стандарти, імплементацію Міжнародних стандартів оцінки в Україні, а також про існуючі в нашій державі проблеми з оподаткуванням нерухомого майна.

{youtube}xDriwdEzZm0{/youtube}

– Яка роль оцінювачів у сучасному економічному середовищі?

Степан Максимов: Зрозуміло, що сучасне економічне середовище – це середовище, в якому постійно змінюються ціни, особливо в Україні. Це зумовлено тим, що інфляція значна, наша економіка залежить від курсу долара сильно, оскільки гривня – нестійка валюта. Через це оцінка дуже важлива в Україні, як для процесів приватизації, так і для процесів переоцінки основних фондів для застави, коли вноситься майно як застава. Тому роль оцінки постійно зростає. Оцінку в нас проводять сертифіковані оцінювачі.

Роль оцінювачів також зростає, але вимоги до якості оцінки (те що називається прозорістю), вони залишаються без змін. Але в наш час, оскільки середовище нестабільне, залежно від дати оцінки може змінюватися вартість, тому вимоги до якості оцінки повинні бути все вищими й вищими. Якраз самоврядна організація є такою, через те, що вона деякі внутрішні свої правила сама визначає і регулює, наприклад, кодекс етики.

Олександр Потімков: Я хотів би додати. В ринковій економіці взагалі без оцінювачів складно обійтися, а українське законодавство у деяких випадках передбачає обов'язкову оцінку, а в інших випадках оцінювачі є посередниками між продавцем і покупцем, які допомагають їм досягти згоди при передачі майна від одного власника до іншого.

– Коли ми з вами зустрілися, ви розповіли, що є різні механізми підходу до оцінки великих підприємств, це те, що цікавить сьогодні мабуть усіх українців — як буде проходити оцінка під час приватизації державних великих підприємств, і що стосується невеличкого майна пересічних громадян. Ви казали, що непотрібно ніякої оцінки для великих підприємств. Чому?

Олександр Потімков: Я поясню. Відповідно до чинного закону «Про приватизацію державного та комунального майна», всі об'єкти поділені на дві групи: об'єкти великої приватизації та об'єкти малої приватизації. Для об'єктів великої приватизації визначено,

що їхньою підготовкою займаються радники. Якщо раднику потрібен оцінювач, він його залучає, але обов'язково, як це було раніше, оцінювач не залучається. А взагалі, якщо приватизацію організувати і проводити абсолютно на конкурентних засадах з вільним доступом всіх охочих, то в ході такої конкурентної боротьби на конкурсі сформується і реальна ринкова вартість. Якщо ми згадаємо, в нашому минулому був унікальний випадок – це повторний продаж державного об'єкту – «Криворіжсталь». Різниця в тому, що під час першого продажу відбулося штучне обмеження конкуренції і бюджет отримав 4 мільярди гривень, а під час повторного продажу з необмеженим колом учасників, у тому числі і світових лідерів цієї галузі, в результаті ціна відкритого аукціону склала 24 мільярди 200 мільйонів гривень. Можна поставити питання, чи було це на той момент ринковою вартістю конкретного українського активу, бо насправді на той час предметом боротьби була не так українська власність, як перше місце на світовому ринку металургії. Але в результаті відкритого конкурсу з необмеженим стартовим колом учасників зі всіх охочих взяти участь, ціна склала таку величезну цифру (на той час курс долара був менше 5 гривень).

– І більше таких прикладів в нашій історії не було?

Олександр Потімков: Були випадки конкурентного продажу, але, на жаль, в Україні все більше і все частіше з'являється бажання купувати в умовах обмеженої конкуренції, і це стосується не тільки великих підприємств, а й оренди об'єктів державної і комунальної власності. У нас є постійне прагнення обмежити конкуренцію і для цього, на жаль, застосовуються різні варіанти змови, штучного недопущення. До речі, ісистема ProZorro тут не врятує.

Степан Максимов: Те, що створюються штучні умови, підтверджує приклад приватизації Одеського припортового заводу. Про сам об'єкт Одеського припортового заводу: була ще соціальна сфера залучена додатково. Оцінювався сам завод і виставлявся на

продаж, але паралельно в обов'язки входило утримання всієї соціальної сфери, і зрозуміло, що інвестори, які хотіли зайти на цей ринок, знали, що вартість їх утримання буде набагато вищою ніж вартість самого заводу.

Олександр Потімков: Взагалі, у нас був яскраво виражений підхід до приватизації, коли формувалася досить значний пакет інвестиційних умов, обов'язковою частиною якого був соціальний фактор. Так, до речі, власник Криворіжсталі, на той час, узяв на себе весь цей додатковий тягар, але якщо знову ж таки взяти Одеський припортовий завод, то оцінити можна з урахуванням додаткових зобов'язань. Тобто це означає розподіл вартості на дві частини – одна сплачується відразу, а друга – відкладена для подальших інвестицій. В цілому сума формується з цих двох частин, але не стільки проблемою були додаткові обтяження цього Одеського заводу, скільки наявність боргових зобов'язань. І тому виникло питання, якого інвестора ми хочемо залучити – інвестор професійний не є колектором, який вибиває борги, а займається хімією, а той, хто є професійним колектором, не є хіміком.

Степан Максимов: І про роль оцінювача, закон про приватизацію виключає певним чином оцінювача із цієї схеми приватизації, те, що сказав Олександр Юрійович, що при великій приватизації вирішує радник міжнародний, а при малій – продаються акції або за номіналом, або, якщо це майно, то за його балансовою вартістю. І вже є приклади, коли за номіналом куплених пакетів акцій реальна вартість цієї частки набагато вища, ніж виплачена, тому що у фінансові інвестиції входять акції таких підприємств, чия вартість переважає свою вартість. Фонд державного майна звичайно робить певні зусилля, щоб туди якимось чином, як інструмент, вставити оцінку, через те що без оцінювача не обійтись, через те, що фактично й балансова вартість – амортизована вартість, і з неї починаються торги. І не секрет, як організовані торги, хоча й через ProZorro, але багато підприємств продаються за вартістю, яка не відповідає ринковій.

Олександр Потімков: Можна конкретний приклад навести. Акціонерне товариство, в якого статутний капітал у мільйон гривень, частка, що належить державі – 50%, тобто 500 тисяч гривень статутного капіталу, а балансова вартість активів цього товариства – 30-40 мільйонів гривень. Тобто за номінальною вартістю з якимись надбавками в ході торгів сплачуються сотні тисяч, а майна отримується на десятки мільйонів.

– Яка є світова практика врегулювання оцінки і що нам треба перейняти у інших країн, чи інших організацій, аби все в нас проходило якнайкорисніше для держави?

Степан Максимов: Потрібно почати з системи регулювання. У нас, згідно з законом «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», на першому місці державне регулювання, на другому – саморегулювання, те, що здійснює самоврядна організація оцінювачів в тому числі, така як і наша організація. Державне регулювання здійснює Фонд державного майна (ФДМУ – Авт.). В першу чергу це зводиться до затвердження навчальних програм оцінювачів, до створення екзаменаційної комісії, яка приймає іспити, видає та анулює сертифікати та свідоцтва оцінювачів, також до видання певних нормативно-правових актів стосовно проведення самої оцінки майна. І роль в законотворчому процесі. Всі закони, які стосуються оцінки, повинні проходити погодження і у Фонді державного майна – це державний регулятор.

Самоврядні організації здійснюють саморегулювання і можуть мати свої стандарти діяльності і свій кодекс етики, внутрішню сертифікацію, яка оцінює якість роботи оцінювачів, надають їм певні знання, в результаті проведення сертифікацій, то це наша схема. Олександр Юрійович був безпосередньо на посаді, яка стосується проведення оцінки і майном і регулятором оцінки в цілому всієї України.

Олександр Потімков: Державне регулювання забезпечено законом, що регулює основні моменти оцінки. Потім є група стандартів оцінки, які затверджуються постановами кабінету міністрів, і є група нормативних документів – методики та порядки, які затверджуються самим регулятором.

Є певні проблеми зі стандартами, бо процедура затвердження кабінетом міністрів дуже не проста. Скажімо, у мене цей досвід є, бо був один стандарт, який ми затверджували два з половиною роки(!). При чому, в світі є практика так званих міжнародних стандартів, оцінки яких розвиваються більш динамічно, і наші національні стандарти містять певні похибки, які не просто виправити, бо це знову ж таки треба проходити процедуру через КМУ. У питаннях фінансових звітності ми давно вже перейшли на міжнародні стандарти фінансової звітності. Такий самий крок варто здійснити в питаннях оцінки, тобто застосовувати в Україні міжнародні стандарти оцінки. Міжнародні стандарти застосовуються в Україні в частині, яка не суперечить національним стандартам. Хоча я вважаю, що все ж таки міжнародні стандарти мають переваги, бо вони більш вагомі у світі, тим більше, що відкрита економіка – глобальна і передбачає постійний обіг інформації і порівняння об'єктів. А для того, щоб база порівняння була єдина, іноземні інвестори вимагають застосування міжнародних стандартів, як фінансової звітності, так і оцінки відповідно до міжнародних стандартів. І саме виходячи з такої важливості днями відбулась доволі історична подія: [Всесвітня Асоціація Оціночних Організацій \(World Association of Valuation Organisations, WAVO\) прийняла в члени одну з українських організацій оцінювачів – Всеукраїнську Асоціацію Фахівців Оцінки \(Pan Ukrainian Association of Valuation Specialists, PUAVS\)](#)

Це наше вікно у світ міжнародного визнання оцінки, і навпаки, бо далі необхідна імплементація і визнання українських оцінювачів на рівні всесвітньо відомих. Тому що, на жаль, в Україні професійна діяльність оцінки дуже потерпає від різних нападів. І в цьому винні самі оцінювачі, бо якість роботи значної частини оцінювачів м'яко кажучи невисока. Степан Йосипович каже про саморегулювання, і я з досвідом державного регулювання можу сказати, що воно в повному обсязі поки що не склалося. Я вважаю одним з

головних елементів саморегулювання контроль діяльності своїх членів і покарання цих членів за їхню неякісну роботу.

По-перше, вони можуть не знати, як правильно виконувати роботу, і тоді їх треба навчати. Але, на жаль, найризикованішим варіантом є неправильна робота оцінювачів – змова, що є порушенням принципів незалежності оцінки. У мене були пропозиції щодо вирішення цієї проблеми. Увести механізм публічного захисту звіту. Тобто оцінювач, що оцінив об'єкт, який має певну соціальну значущість, ініціює публічний захист свого звіту.

Степан Максимов: Як відбувається регулювання оціночної діяльності в нас і в світі? Так от, у нас Фонд державного майна є регулятором, і в першу чергу це відчувають оцінювачі, тому що дозвіл на проведення практичної діяльності надає ФДМУ. Це видача сертифіката суб'єкта оціночної діяльності. Самоврядні організації повинні контролювати якість проведення оцінки, але першочергово її проводить фонд. І якщо оцінка неякісна, має право позбавляти організацію або оцінювача права на цю діяльність. А самоврядна організація такого права не має. Світові організації з таким правом відіграють важливу роль, а тут належність до тієї чи іншої самоврядної організації – це тільки як престиж. Партнером впливових організацій є міжнародний комітет зі стандартів оцінки. А міжнародний комітет бореться за те, щоб усі країни на європейському континенті прийняли міжнародні оцінки за основу.

Олександр Потімков: Ще одним з моментів державного врегулювання є так зване рецензування. Наш закон передбачає випадки, в яких рецензування в органах приватизації є обов'язковим. Це доволі сумнівний інструмент, тому що фактично орган приватизації є стороною угоди продажу або оренди державного майна і він же бере участь у визначенні вартості, тобто наявний конфлікт інтересів. Виходячи з принципу, закладеного в закон про незалежність оцінки, такого конфлікту не має бути. Жоден з учасників угоди не повинен мати впливу на визначення вартості. Якщо один з учасників

угоди має адміністративний вплив на визначення вартості, то цей принцип порушується. До того ж це певний корупційний ризик. Однією з ідей є позбавлення органів приватизації повноваження здійснювати рецензування звітів про оцінку.

Степан Максимов: З іншого боку, Фонд державного майна на сучасному етапі хоче ще більшого значення в процесі рецензування. Тобто щоб рецензування Фонду було остаточним, кінцевим і визначальним. Це в першу чергу щодо комісії з цінних паперів та фондового ринку. Виносяться ідеї, щоб усі оцінки, які проводяться для фінансової звітності за міжнародними стандартами, також проходили рецензування через ФДМУ. Хоча би в частині державних підприємств. З одного боку це б посилювало державне регулювання, але це б породило і конфлікт інтересів. Не секрет, що зараз ФДМУ став більш демократичним, і надає змогу самоврядним організаціям рецензувати. До того ж і не здатен забезпечити велику кількість рецензій своїми силами. Якщо ви член певної організації і до регулятора надходить звіт на рецензування, то Фонд скеровує саме до цієї організації.

– Які кроки ще потрібно зробити з боку вашої організації для того, щоб пройшла імплементація в Україні міжнародних стандартів оцінки?

Олександр Потімков: Вони застосовуються, але вони не імплементовані. Вони вже перекладені українською мовою, є відомими, але не всі оцінювачі навіть національні стандарти перечитують, а є оцінювачі, які не встигають їх дочитувати до кінця. Бо це питання підготовки самого оцінювача і суворості іспиту, який надає право займатися оціночною діяльністю. Далі вже повинен розкладати ринок і замовник, але, на жаль, в нас існує система, коли можна через акредитацію чи домовленості «вигравати» конкуренцію, обмежуючи інших. Є ще й такі некоректні способи боротьби, як штучні заяви правоохоронних органів.

Я намагався переконати правоохоронні органи в тому, що коли вони висувають претензії до оцінювачів, підставою для претензій не може бути вартість, яку визначив оцінювач, а повинна бути участь у змові з однією зі сторін угоди. Це кримінальний злочин. Визначення вартості може бути помилковим, це суб'єктивна думка оцінювача. Якщо оцінка є некоректною, оцінювача треба відправляти на навчання. Але це не повинно вважатися кримінальним злочином.

Степан Максимов: Стосовно більшої імплементації. Національні стандарти затверджуються постановами кабінету міністрів. Щоб отримати якісь зміни наших національних стандартів (їх лише 4), це дуже проблематично, бо у Кабміна дуже багато виконуючих обов'язками, зміна яких вимагає повторного погодження. Оскільки розробка національних стандартів потребує значних економічних та інтелектуальних ресурсів, потрібні також великі грошові вкладення. Потрібно просто скористатися міжнародним досвідом. Я думаю, це можливо, і разом з ФДМУ ми будемо домагатися їх впровадження.

Сертифікація оцінювачів за міжнародними стандартами буде відома міжнародному комітету зі стандартів, для інвесторів будуть перелічені на сайтах і нести відповідальність. Оцінювачі будуть зацікавлені в тому, щоб потрапити у цей реєстр. Навіть на європейському рівні міжнародні стандарти тільки починають розвиватися. У країнах ЄС діють стандарти, що відстають у своєму розвитку від світових.

Олександр Потімков: Я можу ще навести приклад складності внесення змін до прийняття міжнародних стандартів в Україні. Ви бачите, що в нас досить часто міняються керівники органів центральної влади. Процедура зміни керівника передбачає отримання нових підписів, а останній стандарт готувався понад двох років. Тобто, якщо під час цього змінюється керівник, потрібно заново погоджувати.

– Тобто новий стандарт з'явиться не раніше, ніж через два роки?

Олександр Потімков: Так, треба домовитися про застосування міжнародних стандартів. Яскравим прикладом слугує оцінка, яка передбачена законом «Про акціонерні товариства» — це оцінка пакетів акцій для проведення акціонерних зборів, або так званих операцій примусового викупу чи продажу акцій. Українське законодавство не регулює цей вид оцінки взагалі. Тобто немає підходів, зафіксованих на рівні нормативного документу. І це на практиці створює великі проблеми для дрібних акціонерів, тому що в них примусово відбирають пакети акцій і не завжди чесно сплачують за це грошовий еквівалент. Але це покривається якимись оцінювачами. Ніхто не може цього офіційно довести. На сьогодні немає органу чи підходу, який би об'єктивно оцінював рішення. Для цього ми якраз намагаємося переконати Комісію з цінних паперів в тому, що треба домовлятися не про те, ХТО буде здійснювати оцінку, а про те, ЯК її здійснювати шляхом видання нормативного документу у вигляді спільного наказу, який зафіксує основні підходи з використанням міжнародних стандартів оцінки. І тоді ситуація буде врегульована. А вони вимагають піти шляхом відбору, хто буде здійснювати оцінку.

– Які ще є проблеми в країні з оцінкою?

Олександр Потімков: Ви сказали, що багатьох або всіх цікавить питання великої приватизації. Досить дивно, що в Україні пересічного громадянина цікавить доля, наприклад, УкрЕнерго. А чи цікавить українця, що відбувається при продажі його особистого майна? А ви знаєте, що там відбувається? От якщо ви вирішите продати свою нерухомість, то ви потенційно отримаєте дохід. Відповідно до нашого податкового кодексу, доходи фізичних осіб обкладаються податками, розмір цього податку, відповідно до Податкового кодексу, визначається за сумою, що вказана в договорі, але не нижче оціночної вартості. Так от, останні нововведення в цьому законодавстві – це введення таких електронних авторизованих майданчиків, які є приватними компаніями. Немає значення, про що ви домовилися, потрібно, щоб був звіт незалежного оцінювача.

Степан Максимов: Тому що оціночна вартість, згідно тоді дійсної постанови №358 Кабінету міністрів, була визначена як ринкова вартість. Зараз постанова вже скасована, але на основі цієї постанови був виданий наказ ФДМУ, що оціночна вартість – є ринковою, через що оцінювач є обов'язковим. Звіт, або інформація зі звіту повинна бути передана до бази регулятора, де зберігається вся інформація. Власником цієї бази є Фонд державного майна. Нотаріуси перед посвідченням угоди повинні зайти в єдину базу, аби переконатися, що звіт дійсно внесений, і податки стягувалися за ринковою вартістю. І тоді кожен, хто відчужує майно, сплачує податки. Звичайно це несправедливо – сплачувати податки на дохід, ви ж могли придбати житло і дорожче, а продаєте дешевше. То це вже збитки. Але по законодавству – це податок на розкіш.

– Тобто нам потрібно скасувати цей податок на розкіш?

Олександр Потімков: Ми пояснили, що оцінка обов'язково супроводжує кожну операцію купівлі і продажу майна. Але це ще не все, бо процес передання інформації від оцінювача до регулятора Фонду майна відбувається відповідно до затвердженого закону через електронний майданчик. І ця операція коштує вже понад 2000 гривень. При чому, сама вартість оцінки дорівнює приблизно 500-800 гривень.

– Хто ж нам це впровадив?

Олександр Потімков: Депутати Верховної Ради. Але знову ж таки, на сьогодні, таких суб'єктів, які виконують функцію передачі інформації, всього чотири. Нібито готуються ще, але поки лише чотири. І ось нещодавно Антимонопольний комітет України ці 4 суб'єкти учасниками змови і наклав на них сумарний штраф понад 14 мільйонів гривень.

Степан Максимов: Різниця в тому, що звичайні громадяни не займаються приватизацією так часто. Але крім цього існує ще вступ у спадщину, дарування, і, як правило, тоді від оподаткування звільнений дохід, якщо спадкоємство першої черги. Але є ще військовий і пенсійний збір.

Олександр Потімков: Чому вони потрібні? Тому що так вимагає українське законодавство. Але чи потрібні вони з точки зору здорового глузду? Така практика існує тільки в Україні. Оціночна вартість повинна бути не ринковою, а, скажімо, інформаційною та орієнтовною, яка використовується виключно для визначення суми

податку. На сьогодні для автомобілів є просто табличка, яку формує Міністерство економіки, і вона є довідковою для визначення збору податків при продажі чи купівлі автомобіля.

Степан Максимов: Ви запитали, чи є така практика у світі. Такої практики у світі немає, через те що у нас податки стягуються на доходи, і ми ще й повинні оплачувати визначення розміру податку. У світі, якщо держава бере податок, то вона повинна визначити, з якої вартості. Вона сама повинна організувати визначення вартості за свої кошти, а у нас ми за все платимо самі.

Олександр Потімков: Користуючись нагодою, я хочу представити альтернативний варіант, на думку деяких фахівців. Держава, яка є кінцевим отримувачем податків, визначає орієнтовний рівень бази для оподаткування таким чином: раз на три роки визначається оціночна вартість типових видів майна, які є предметами купівлі продажу. Три роки, виходячи з того, що для оренди державного майна переоцінка змінюється раз на три роки. Це вигідно для держави, бо спрощує адміністрування. Громадяни отримують своє, а держава своє.

Степан Максимов: Ми зачепили лише питання операцій з нерухомим майном. А є ще податок на нерухоме майно. Оскільки вартість нерухомого майна ніхто не визначає, то в нас прив'язали це все до мінімальної заробітної плати. І сплачується максимальна ставка – півтора відсотка на рік за кожний квадратний метр від мінімальної заробітної плати. Це багатьох влаштовує, особливо тих, хто має свої фракції в парламенті. У правильному зборі податків мала б бути зацікавлена Державна фіскальна служба, а не самі власники нерухомості, але поки вона не проявляє ініціативи. Зараз Міністерство фінансів зацікавлене у зовсім іншому. Тому незрозуміло, якими будуть наступні кроки. У більшості країн світу податок на нерухоме майно складає 5-7% від ВВП. І вони носять постійний характер, на відміну від приватизації.

Олександр Потімков: Але у мене теж є пропозиція, як можна вирішити цю проблему. Закласти це однією з умов отримання наступного траншу валютного фонду, тобто ввести справедливую систему оподаткування нерухомості та операцій з нею. У чому підхід МВФ? МВФ не опускається до рівня дрібниць держави. Вони не диктують нам дрібні правила, а лише кажуть, що у держави повинен бути баланс. А як ми досягнемо його – повинні вирішувати самі. І якщо ми змушуємо їх вирішувати за нас, пропонується зростання цін, як найпростіше рішення. Але якщо ми самі здатні заповнити прогалини в нашій фінансовій системі, то нам надається така можливість. І через Всесвітню асоціацію організацій оцінювачів можна вийти на Міжнародний валютний фонд. Система збору податків повинна наповнювати бюджет, а не приватні кишені.

Джерело інформації:

Інформаційне агентство «Активні Громадяни», матеріал від 05.07.2019 під назвою «[Як через МВФ змінити податок на нерухоме майно. Інтерв'ю з керівниками ГО «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки»](#)», автори та редактори матеріалу – Ірина Ковальчук, Михайло Шивирьов та Дмитро Перов.

