**В.Г. Лісняк**

**Щодо концептуальних засад державного та громадського регулювання** за проектом Закону «Про оцінку майна майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Щодо назви Закону ми маємо усвідомити, що «**оціночна діяльність**» це діяльність лише з визначення вартості об’єкта оцінки. Будь-яка інша супутня діяльність, як-то аналітика ринку, рецензування, навчання оцінювачів, написання норм не є оціночною діяльністю. Як, наприклад, написання норм бухгалтерського стандарту не є бухгалтерською діяльністю. І коли ми це усвідомимо то тоді терміни «оцінка» і «оціночна діяльність» це синоніми за сенсом їх визначень. Окрім того, майнові права окремо від предмета оцінки не існують, тобто вони не є об’єктом оцінки.

Тому, навіть, сама назва проекту Закону вже є непрофесійною.

**Головною ж вимогою до оціночної діяльності** **є її** **дерегуляція**.

**Метою дерегуляції** є не розподіл впливу власників на державне чи будь-яке інше майно шляхом впливу на оціночну діяльність, а створення **незалежної** та **професійної** оцінки.

І поки ми це не усвідомимо розруха буде продовжуватися.

1. **В чому полягає незалежність оціночної діяльності.**

**Незалежність** її полягає в усуненні впливу на результати оцінки, впливу, що може бути здійснений методологічним чи методичним втручанням та через рецензування. Особливо цим зловживає держава, я вже не кажу про якість такого втручання її фахівців.

В Україні формально існує рівність форм власності. І якщо будь-який власник тим чи іншим шляхом матиме можливість впливу на результат оцінки (як це має держава) вона ніколи не стане **незалежною**!

**Висновок**: будь-яке втручання чи вплив, будь-якого власника на здійснення оціночної діяльності, навіть в особі ФДМУ (що на тепер уповноважений здійснювати одночасно повноваження і власника, і регулятора), повторююсь, шляхом методологічного, методичного втручання чи через рецензування не робить оцінку незалежною.

В чому полягає **Дерегуляція**, тобто розділ повноважень**!**

Дерегуляція полягає в розподілі впливу на оціночну діяльність за нормами права (закону) та за нормами саморегулювання:

* регулювання Оціночної діяльності за **нормами права** (Закону «про оціночну діяльність в Україні) це єдине повноваження держави, де має бути викладене регулювання лише за «нормами права» та за необхідністю посилання на «норми саморегулювання» СРО.

**Інших повноважень у держави** з регулювання безпосередньо оціночною діяльністю бути не може;

* регулювання Оціночної діяльності за «**нормами саморегулювання»** саморегулівних організацій оцінювачів в Україні (стандартів оцінки, етики, інших актів СРО) **є їх повноваженнями**;

**Професійність оцінки** визначається глибоким знанням оцінювачами, перш за все, фундаментальних дисциплін, які, на жаль, відсутні у програмах навчання. Тому і маємо те що маємо (переважну більшість непрофесійних оцінювачів).

Особливу вагу при створенні норм саморегулювання (стандартів оцінки) потрібно надати визначенню термінології оцінки, яка має будуватися за логікою філософського або економічного її розуміння, а не на логіці побутовій, бухгалтерській чи будь-якої іншої, як це робиться до тепер. І що вражає, що логіка у визначенні термінів не змінюється, і тому нічого, між тим що було, і що пропонують не змінюється. Прикладом такої побутової логіки є пропозиція УТО у формуванні асамблеї СРО за принципом кількості членів в організації, а не так як у світі в цілому, одна країна один голос, бо дуже хочеться покерувати. Чому, тому що, нажаль, автори МСО і «національних стандартів» орієнтуються на побутовий рівень визначень термінів, що значно простіше, який далекий від філософського (чи економічного) розуміння сенсу термінів за змістом та наслідками дій щодо цих визначень.

Щодо термінології, то прикладів таких багато. Це, перш за все, визначення таких базових термінів оцінки, як «корисність», «майно», «ціна» та «вартість», що навіть за МСО не логічні за сенсом їх змісту і мають відмітності у порівнянні з визначеннями інших джерел.

Наприклад, тлумачення терміну «**майно**» за 1). Тлумачними словниками, 2). Цивільним Кодексом України, та 3). Стандартами МСО 2007, мають відмітності і потребують уточнення або домовленості у розумінні сенсу визначення цього терміну.

А визначення термінів «ціни» та «вартості» за МСО взагалі **не логічне**, я вже не кажу про терміни «ринкової вартості» або «ринкової ціни», логічних визначень яких за сенсом їх змісту не надають ні національні, ні міжнародні стандарти.

**Висновок**.

Норми саморегулювання і особливо термінологія мають бути написані за **структурою державного стандарту** (як МСО) з філософським (або економічним) їх сенсом, на підставі аналізу визначень цих термінів з різних джерел, та особами, що здатні на такий аналіз. Написання і затвердження термінології це повноваження СРО і передбачає участь в ній, щонайменше філософа та юриста. Оцінювачі, що прийматимуть участь в написанні термінології мають бути знайомі з фундаментальними дисциплінами з набуття професійних знань для проведення оцінки (таких, як мікро, макро, економіки, статистики).

**Тепер, щодо змін концептуальних засад за пропозиціями ФДМУ.**

А в чому полягають власне пропозиції ФДМУ з дерегуляції оціночної діяльності, що ми маємо за анонсом її керівника?

1) А маємо відновлення діяльності Наглядової ради, що є органом при ФДМУ, який не здійснює роботу із створення незалежної оцінки та бачимо відсутність передачі будь-яких повноважень СРО.

2) Зміна вимог з рецензування до фахівців, що мають стаж оціночної діяльності 5 чи 10років принципово нічого не вирішує. Чому? Тому що рецензент має володіти знаннями, перевірку яких має здійснити експертна рада СРО, і надати йому такі повноваження, а все інше від лукавого.

3) щодо послуг з оцінки, що можуть бути дешевшими, або, які деякі оцінювачі бажають здійснювати за півгодини!?

Схаменіться, ми вже опустили послуги оцінювачів нижче плінтусу, на відкуп «недолуг» з оціночної діяльності, що клепають декілька звітів на добу, а тепер залишилось прибрати з ринку ще залишки професіоналів й матимемо оцінку, якою керуватимуть повністю у ручному режимі.

**Чому оціночна діяльність навіть в РФ не під кермом держави**?

Навіщо держава має керувати оціночною діяльністю?

Чому не має реальних кроків створення **незалежної** та **професійної** оцінки, тобто дерегуляції?

Чи хтось над цим задумався? А якщо так, то чому все без змін?

Тому дерегуляція оціночної діяльності метою якої є отримання **«незалежної оцінки»** потребує здійснити наступні дії:

**Передати функції регулятора оціночної діяльності** саморегулівним організаціям на які і буде покладено регуляторні функції, що позбавить державу (власника) впливу на оціночну діяльність та її результати.

**Прийняти нову редакцію Закону України «Про професійну оціночну діяльність в Україні»** виклавши в Законі лише норми права з регулювання оціночної діяльності з посиланням в ньому на норми саморегулювання оціночної діяльності, якщо в цьому є потреба, але є повноваженнями норм СРО.

Визначення оціночних термінів за сенсом їх змісту мають бути викладені **бездоганно фахівцями**, а не спільною в цілому. Не можливо робити професійно справу за порадами непрофесіоналів.

**Змінити докорінно професійний рівень підготовки оцінювачів шляхом** додаткового введення фундаментальних навчальних дисциплін за єдиними програмами Міносвіти та СРО, з метою отримання дипломованого фахівця-оцінювача за певним напрямком.

**Дерегуляція з метою створення «професійної оцінки» потребує:**

Іншого рівня підготовки оцінювачів за програмами Міносвіти. Створення та затвердження програм навчання не повноваження ФДМУ.

Програми навчання оцінювачів мають базуватися на:

1. **стандартах оцінки**, що формулюють **методологічні та методичні** **вимоги** до проведення оцінки;
2. **кодексу професійної етики,** що встановлює **морально-етичні** **вимоги** до **оцінювача**;
3. **науковій базі оцінки,** що потребує докорінних змін навчальних програм, що на тепер існують за критеріями методологічного рівня професійної підготовки.

Програми навчання оцінювачів за програмами базового рівня мають бути докорінно змінені та добавлені базовими дисциплінами:

* **загальними** фундаментальними, такими, як фінансова та вища математика для економістів, мікроекономіка, статистика, економетрика, тощо; (не може оцінювач не знати принципів формування вартості чи ціноутворення за законами економіки, як і збудувати моделі динамічних процесів без знання математичного апарату їх побудови, тощо, однієї фінансової математики недостатньо для цього).
* **спеціальними** такими, як оцінка рухомого майна, оцінка нерухомого майна, оцінка майнових інтересів чи бізнесу (видами майна, оскільки підходи до оцінки за кожним певним видом відмітні, але в межах виду однакові та описуються функціями корисності за їх ресурсами);
* **спеціалізованими** такими, як теорія очікуваної корисності, теорія похибок, теорія ймовірності та термінології стандартів оціночної діяльності, інші).

**Базове навчання** оцінювачів має здійснюватися на базі вищих навчальних закладів за єдиними програмами по всіх дисциплінах.

**Підвищення кваліфікації** має бути на базі семінарів СРО чи ВУЗ Міносвіти за єдиними програмами СРО та Міносвіти.