

Знову повернення до корупційної схеми для угод купівлі-продажу нерухомості?



АВТОР

Людмила Сімонова

член Ради з матеріальних активів
Міжнародного комітету зі Стандартів
оцінки (IVSC), Президент фірми IRE
(Ukraine) LLC та Партнер "Томас &
Сімонова"

Автор : Людмила Сімонова

2022-06-06

Правила гри на ринку оціночних послуг у черговий раз намагаються змінити

Законопроект про внесення змін до Закону України **«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 7386 від 17.05.2022** пропонує **змінити правила гри на ринку оціночних послуг**.

У пояснювальній записці до документа перелічено аж 13 причин, чому потрібно змінити чинний закон про оцінку.

Звичайно, будемо розбиратися, чи це дійсно так.

Але чому ж це раптом робиться зараз, у розпал війни? Дуже схоже на намагання під шумок проштовхнути чергову схему на цьому аж надто привабливому для корупціонерів ринку.

1. Єдина база звітів

Законопроект пропонує реєструвати всі звіти з оцінки державного та комунального майна або майна, в якому є частка держави, в базі звітів Фонду державного майна України (ФДМУ). При цьому не зазначено, чи буде ця

реєстрація безплатною або ж ми знову повернемося в часи скандальної корупційної схеми, про яку ZN.UA писало неодноразово, і тоді штормило всю Україну.

Сподіваюся, не треба нагадувати, як за звичайну електронну пошту обмежене коло компаній брало шалені кошти? Майже один мільйон гривень у день це коштувало платникам податків. І тепер знову? Гарна схема, нічого не скажеш. Та й гешефт нівроку...

Абсолютно незрозуміло, навіщо взагалі та реєстрація звітів з оцінки?

Невже ФДМУ збирається перевіряти ці звіти та/або підтверджувати? Так це ж неможливо! А оприлюднювати звіти — значить, порушувати умови їхньої конфіденційності, особливо в разі державних компаній: вороги будуть дуже цьому раді. А якщо ні, то тоді виходить, що **єдина мета — це відтворити корупційну схему**, яка існувала для угод купівлі-продажу і яку так довго й нудно скасовували. І що, тепер знову?

2. Впровадження Міжнародних стандартів оцінки

Ця причина також називається в пояснювальній записці до документа **нагальною**, начебто раніше не було можливості впроваджувати Міжнародні стандарти оцінки (МСО) в практику оцінки і наче багато хто з оцінювачів не користується цими стандартами.

Впроваджували і користуються.

Але чомусь державні органи не в курсі того законодавства, де прописано таку можливість і де чітко сказано, що національні стандарти розробляються на базі міжнародних.

Ба більше,

їх саме на цій базі й розроблено! І ніщо не заважає Фонду держмайна ними користуватися.

Тому,

проголошення цієї причини нічим іншим, як прикриттям відродження корупційної схеми вважати не можна.

3. Удосконалення професійної підготовки оцінювачів

Розділ, що стосується професійної підготовки оцінювачів, мабуть, найцікавіший, бо має найбільше новацій.

Перш за все

- мова про монополізацію процедур навчання, бо Фонд має намір створити власний навчальний центр.

Агов, АМКУ, ви де?

При цьому законопроектом передбачено, що

- навчальний центр, який буде створено державним органом, не просто конкуруватиме із приватними навчальними центрами, а й буде монополістом у частині прийняття екзаменів. Якщо в цій галузі на сьогодні є конкуренція між навчальними центрами, то законопроект пропонує зробити крок назад і усунути будь-яку конкуренцію.

Що ж стосується підвищення кваліфікації, то

Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія повинна вирішувати, чи достатньо ви підвищили кваліфікацію. Якщо «недостатньо», то складатимете екзамен у тому ж самому навчальному центрі Фонду.

І що, скажіть, заважатиме цій комісії прийняти рішення про те, що хтось (наприклад, критик Фонду) не пройшов підвищення кваліфікації? Питання, звичайно, риторичне.

Однак головна новація у навчанні — це

зміна назв існуючих спеціалізацій на нові, що призведе до того, що всі оцінювачі муситимуть пройти перенавчання та скласти іспити тому самому навчальному центру при Фонді.

Уявляєте, який це буде заробіток? Близько 10 тисяч спеціалістів і не менш як 5 тис. грн за кожного. Це ж майже 50 мільйонів!

І це хочуть зібрати з людей, які ледь виживають під час або після війни. І з людей, які давно опанували професію і розбираються в ній набагато краще за вчителів Фонду...

Окрім того,

майже всі будуть змушені заново проходити процедури внесення даних про їхні кваліфікаційні сертифікати до нових реєстрів.

У чиновників буде багато роботи із нічого, це правда. Але ми вже наче звикли до цієї метушні на рівному місці, просто соромно, що вона буде зараз, під час війни, і передбачає непотрібні витрати державних коштів.

Зауважте,

всі ці забаганки з боку держави в результаті позначаються на вартості послуг оцінювачів.

Адже останні будуть змушені перекласти свої додаткові витрати на пересічного замовника оціночних послуг.

4. Визнання іноземних кваліфікаційних свідоцтв

Ще однією новацією є визнання на території України іноземних кваліфікаційних свідоцтв, яке здійснюється «після підтвердження фізичною особою своєї кваліфікації оцінювача».

Тобто,

ці спеціалісти однаково мають скласти у Фонді екзамени на знання законодавства України.

Важливо розуміти, що

у світі **немає** такої практики визнання кваліфікаційних сертифікатів іншою державою, держави взагалі не опікуються кваліфікаційними свідоцтвами, ними займаються **університети** або **професійні громадські організації з оцінки**.

Що стосується знання законодавства, то це проблема спеціаліста, який береться за таку оцінку.

Наприклад,

у міжнародних судах вважатиметься перевагою наявність такого сертифіката, хоча там, як і в Україні, будь-хто може бути експертом, залученим судом до надання консультацій і порад, а сертифікат — то гарне доповнення до твоєї характеристики як експерта, аргумент для замовника тебе залучити, бо в тебе висока кваліфікація.

Підтвердження, яке вимагається в законопроекті, —

це, швидше, **просто корупційна схема, при якій Фонд вирішуватиме, кому підтвердити, а кому ні.** Всі можуть чудово уявити собі ці процедури «підтвердження».

5. Права на провадження оціночної діяльності

Розробники законопроекту (а ним безумовно є **ФДМУ**, бо чому б він його так захищав) **раптом вирішили, що у суб'єктів господарювання є якісь перешкоди для набуття прав на провадження оціночної діяльності.**

Проте, попередні розробники закону про оцінку майна прописали дуже простий механізм отримання свідоцтва суб'єкта оціночної діяльності, тому такі заяви є нічим іншим, як піаром Фонду, і **ніякого спрощення немає, бо не було складнощів.**

Так і хочеться сказати Фонду:

«Та залиште оцінювачів у спокої, займіться приватизацією й орендою. І перестаньте говорити, що ви видаєте кваліфікаційні сертифікати на право займатись оціночною діяльністю».

Насправді ніхто не має права заборонити громадянам України робити оцінку:

ми живемо у вільній країні й боремося з московією за свою свободу робити те, що не заборонено.

Кваліфікаційні свідоцтва підтверджують набуття певної кваліфікації й усе.

Тому в розвинених країнах будь-хто може робити оцінку, а ті, хто має певну кваліфікацію, можуть отримати переваги при прийнятті рішень про їхнє залучення до оцінки. Це просто атавізм і «совок» — вважати, що в когось є право на те, щоб займатись оцінкою, а в когось такого права немає.

І наостанок слід зазначити, що

запропоновані новації жодного впливу на підвищення якості оцінки та оціночних звітів не матимуть, підвищення якості звітів лежить зовсім у іншій площині, яку відпрацьовано у провідних американських та європейських оціночних асоціаціях.

Проте це для Фонду, як видно із законопроекту, не цікаво.

Обмежений обсяг статті не дає змоги розібрати всі негативні вади законопроекту, бо їх так багато, що в такому вигляді документ ані розглядати, ані приймати не можна.

Лише одна деталь — **впровадження законопроекту потребує державних коштів, про що не говорять автори.**

Перш за все, за чий рахунок буде банкет зі створення навчального центру ФДМ? Не кажу вже про переробку всіх реєстрів і сертифікацію навчальних центрів, про що має йтися в прикінцевих положеннях. **А цього немає.**

І це в період воєнних дій, коли кожную копійчину слід спрямовувати на допомогу ЗСУ
