

УДК 303.094.5:373.43

**В.М. ЗАЯЦЬ***(Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», м. Київ, Україна)***Р.В. ЗАЯЦЬ\****(Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», м. Київ, Україна)*

## **Організація підготовки фахівців у сфері оціночної діяльності**

*Стаття присвячена вивченню інституційних передумов формування та функціонування системи підготовки оцінювачів в Україні, пошуку шляхів підвищення рівня та можливостей її універсалізації на базі вищої школи. Висвітлено особливості професійної підготовки оцінювачів в Україні. Обґрунтовано необхідність удосконалення навчального процесу з підготовки оцінювачів на базі вищої школи, визначені очікувані переваги організації фахової освіти оцінювачів вищими навчальними закладами. З огляду на міжнародний досвід, зростаючі потреби вітчизняних ринків, економічний характер та зміст оціночної діяльності, обґрунтовано доцільність впровадження окремої спеціальності «Оціночна діяльність» для підготовки у вищих навчальних закладах фахівців за освітньо-кваліфікаційними рівнями спеціаліста і магістра в галузі знань «Економіка та підприємництво». Як вважають автори, професійна підготовка оцінювачів, що передбачає набуття ними вищої спеціальної освіти, не вимагає значних змін в порядку регулювання їх господарської діяльності, а розподіляє обов'язки системи освіти та органів влади відповідно до принципів законодавства та міжнародного досвіду.*

**Ключові слова:** професійна діяльність, освіта, оцінка, оцінювальна діяльність, професійна підготовка оцінювачів, ринки, грошові потоки, вища школа.

**В.М. ЗАЯЦ***(Национальный научный центр «Институт аграрной экономики», г. Киев, Украина)***Р.В. ЗАЯЦ***(Национальный научный центр «Институт аграрной экономики», г. Киев, Украина)*

## **Организация подготовки специалистов в сфере оценочной деятельности**

*Статья посвящена изучению институциональных предпосылок формирования и функционирования системы подготовки оценщиков в Украине, поиску путей повышения уровня и возможностей ее универсализации на базе высшей школы.*

*Освещены особенности профессиональной подготовки оценщиков в Украине. Обоснована необходимость усовершенствования учебного процесса по подготовке оценщиков на базе высшей школы, определены ожидаемые преимущества организации специальной подготовки оценщиков высшими учебными заведениями. С учетом международного опыта, растущих запросов отечественных рынков, экономического характера и содержания оценочной деятельности, доказана целесообразность введения отдельной специальности «Оценочная деятельность» для подготовки в высших учебных заведениях специалистов и магистров в сфере знаний «Экономика и предпринимательство». Как считают авторы, профессиональная подготовка оценщиков, которая предусматривает приобретение ими высшего специального образования, не требует значительных изменений в порядке регулирования их хозяйственной деятельности, а распределяет обязанности системы образования и органов власти в соответствии с принципами законодательства и международного опыта.*

**Ключевые слова:** профессиональная деятельность, образование, оценка, оценочная деятельность, профессиональная подготовка оценщиков, рынки, денежные потоки, высшая школа.

---

\* Науковий керівник – доктор економічних наук, професор, академік НААН М.Й. Малік

## Evaluation Experts Training Arrangements

The Article covers the research for institutional preconditions for the formation and functioning of evaluators training system in Ukraine, finding ways for the improvement of its level and possibilities of universalization on higher school basis.

Specifics of evaluators' training in Ukraine have been highlighted. The need for improvement of educational process for preparation of evaluators on the basis of higher school has been grounded expected benefits of special training of evaluators in universities have been defined. Taking into account the international experience and increasing demand of domestic markets, evaluation activity economic character and content the appropriateness of introducing a separate subject of 'Evaluation Activity' to train specialists and masters at higher educational institutions on 'Economy and Entrepreneurship' major has been proved. According to the authors, professional training of evaluators which provides for obtaining of specialized higher education does not require making significant changes into the order of regulating their business activities but rather distributes responsibilities of the education system and the authorities in conformity with the legislation and international experience.

**Keywords:** professional activity, education, evaluation, evaluation activity, professional training of evaluators, markets, cash flows, higher school.

**Постановка проблеми.** Структура та зміст вітчизняної системи підготовки оцінювачів відповідають потребам масової приватизації, що здійснювалась в Україні у 90-х роках ХХ століття. Невідкладність цих потреб зумовила наявність більшості складових зазначеної системи, що в цілому визначені Законом України «Про оцінку майна, майнових прав і та професійну оціночну діяльність в Україні» [3].

Зокрема, даний закон визначає роботу оцінювача як професійну діяльність, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо його вартості. При цьому аналіз інших нормативно-правових актів і наукових досліджень стосовно визначення «професійної діяльності» свідчить, що вона передбачає щонайменше здатність особи виконувати специфічні завдання, визначені соціально-економічними потребами та суспільним розподілом праці на основі кваліфікації, набутої через спеціальну професійну освіту [1, 13].

З цієї точки зору діюча в Україні система підготовки оцінювачів всіх напрямів вразлива для критики в частині обмежених термінів і спорадичності навчального процесу, а також порядку сертифікації фахівців, які негативно впливають на рівень їх професійних знань та навиків. За таких умов ризики порушення права на отримання оціночних послуг високої якості формуються на системному рівні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання змісту та якості підготовки оцінювачів в Україні розглядалися в роботах вітчизняних науковців, освітян та експертів-оцінювачів. Зокрема, в публікаціях О.І. Драпівського та І.Б. Іванової, А.Г. Мартина [14, 18]. Загальні інституційні умови,

що впливають на зміст та якість навчання й стажування оцінювачів розглядалися також в наших попередніх роботах [15, 16]. Разом з тим, аналіз законодавчих норм, змісту навчальних програм та їх імплементації у навчальний процес залишається недостатнім. У більшій частині публікацій не приділяється увага теоретичному обґрунтуванню економічного характеру та змісту оцінки, а відтак позиції стосовно удосконалення регуляторних актів, що регламентують організацію навчання, виявляються суперечливими і призводять до певної напруги у відносинах відповідальних органів влади та суб'єктів оцінювальної діяльності.

З огляду на викладене метою статті є вивчення інституційних передумов формування та функціонування системи підготовки оцінювачів в Україні, підвищення рівня та можливостей її універсальності на базі вищої школи.

Виклад результатів дослідження. Відповідно до ст. 14 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» підготовка оцінювачів здійснюється навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво з Фондом державного майна України і включає програми базової підготовки та підвищення кваліфікації. Сприйняття майбутніми оцінювачами основ своєї професії забезпечується вимогою щодо наявності у них закінченої вищої освіти. Разом з тим, Закон не визначає фахових критеріїв відбору слухачів, визнаючи такими усіх осіб з вищою освітою. Тобто наявність вищої освіти будь-якого кваліфікаційного рівня та спеціальності визнається достатньою передумовою сприйняття основ професійної діяльності.

Подальше їх освоєння передбачене через стажування протягом одного року під керівництвом оцінювача, який має не менше ніж дворічний досвід

практичної діяльності. При цьому не визначені вимоги до інтенсивності стажування та знань наставника, що уможливило мультиплікацію низького професійного рівня та помилок. До того ж, зазначені норми допускають стажування в суб'єктив оціночній діяльності, з якими вони мають безпосередні відносини (трудові або власності). Ефективному стажуванню можуть перешкоджати також територіальна віддаленість його бази та/або бажання оціночних фірм попередити появу конкурентів на ринку.

Зазначені ризики Закон намагається компенсувати вимогою стосовно підвищення оцінювачами кваліфікації не рідше одного разу в два роки, що свідчить про слабкість їх базової підготовки та її неструктурованість в частині принципової єдності предмету діяльності і навчання.

Це зумовило спеціалізацію програм базової підготовки за напрямками оцінки майна, що покликана дати оцінювачам деякі спеціальні знання про об'єкти оцінки [3, ст. 15]. Необхідність набуття оцінювачами спеціальних знань була одним з аргументів на користь поширення галузевого принципу регулювання оціночної діяльності (вид господарювання) на підготовку оцінювачів (форма розподілу праці) [2]. Це стосується, зокрема, відповідних повноважень Фонду державного майна України, Держземагентства, Міністерства юстиції тощо\*.

Натомість галузева диференціація підготовки стала чинником дефіциту оцінювачів, не виправданого з точки зору універсальних засад професії – не дивлячись на те, що діючою системою підготовлено близько 15 тис. оцінювачів усіх напрямів, нові потреби окремих галузей вимагають їх масової перепідготовки. Прикладом можуть бути складнощі кадрового забезпечення в процесі виконання положень Постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 р. № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» [7].

Причиною такого становища є те, що зростаючі вимоги ринків і державних органів стосовно чисельності та якості підготовки оцінювачів задовольняються у порядку *послядипломної освіти*, здійснюваному у терміни, які є нормативними для навчання з *підвищення кваліфікації*. Зокрема, програми навчання оцінювачів на базових курсах по напрямках «Оцінка об'єктів у матеріальній формі», «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» передбачають від 15 до 32 годин навчального часу для оволодіння загальними

\* Ст. 4 та 24 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», ст. 4, 5 Закону України «Про фонд державного майна України»; ст. 7 Закону України «Про оцінку земель», п. 4 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України; ст. 21 Закону України «Про судову експертизу» [4-6].

питаннями оцінки та від 31 до 87 годин за окремими спеціалізованими курсами. При цьому можливість обрання напряму та спеціалізації означає, що час навчання по окремих із них може скорочуватися до 46 годин. В абсолютній більшості випадків навчання здійснюється протягом одного модуля (від 4 до 17 днів).

Нормативна частина навчання (яка покликана забезпечити професійну різнобічність оцінювача) становить від 15 до 32 годин (4,8-15% загального навчального часу за напрямом). Відтак набуття необхідних знань з економічної теорії, господарського, громадянського та договірної права, теорії та практики функціонування й регулювання фінансових, товарних і ресурсних ринків, прийомів оцінки фізичних характеристик різних видів майна тощо, залишається предметом самостійного оволодіння в процесі професійної діяльності.

Слід наголосити, що оцінка є інструментом підготовки управлінських рішень з метою ефективного використання майна і майнових прав [17]. Вона передбачає застосування методичних підходів і методів аналізу інформації, порівняння доходів і витрат стосовно відповідних об'єктів, урахування вартості грошей тощо. Такий зміст робить її економічним феноменом та інструментом фінансового менеджменту.

Як наслідок в ринковій економіці результати оцінки використовуються для підготовки інвестиційних проектів, укладання цивільно-правових угод на ринках майна та майнових прав. Здійснення відповідних ринкових операцій зумовлює попит на послуги кваліфікованих оцінювачів з боку банківської системи, компаній з управління активами, товарних і фондових бірж, страхових компаній, усіх економічних агентів для виконання вимог законодавства щодо фінансового обліку, митної та податкової оцінки тощо. Відповідно, економічну природу мають Міжнародні та Європейські стандарти оцінки, законодавчі акти з питань оцінки, Національні стандарти та методики [10-12, 19].

Відтак фахова підготовка на базі неекономічних напрямів можлива тільки з метою забезпечення якості оцінки шляхом опису фізичних параметрів майна. Тобто віднесення оцінки землі і нерухомості до галузі знань «Геодезія та землеустрій» може мати сенс виключно як передумова інформаційного забезпечення процесу моделювання відповідних грошових потоків, оскільки остання не надає базових економічних знань стосовно самого моделювання [18]. Це свідчить скоріше про доцільність відповідної *спеціалізації* фахівців з питань геодезії і кадастру, але не *спеціальності* 7.08010104, яку передбачила постанова Кабінету Міністрів України від 27 серпня 2010 р. № 787 [9].

Очевидним є те, що необхідний обсяг та глибину знань оцінювачі можуть набути отримавши *вищу спеціальну освіту* в галузі економічних знань, що забезпечить засвоєння професійних навиків через системне навчання. Необхідність поступового

переходу до такого порядку зумовлена принциповою здатністю системи вищої освіти уникнути недоліків їх прискореної підготовки через реалізацію вимог, передбачених Законом України «Про вищу освіту» [1]. Це дозволить розширити нормативну частину змісту навчання, що забезпечить передумови надання оцінювачам базових знань, необхідних також для їх ефективної перепідготовки.

Підготовка оцінювачів у порядку набуття ними вищої спеціальної освіти дозволить також забезпечити необхідну чисельність викладачів з належним досвідом науково-педагогічної роботи та можливостями постійного підвищення професійного рівня в галузі оцінки. Крім того, затвердження документів про професійну освіту оцінювачів у порядку, встановленому законодавством про вищу освіту, підвищить їх значимість для роботодавців. Відтак, мінімізуються наявні нині ризики щодо диверсифікації їх діяльності. Такі можливості, підтримані вимогами законодавства про обов'язковість навчальних та професійних стандартів, забезпечать також спорідненість змісту професійної діяльності і підготовки оцінювачів.

Визначені законодавством про освіту вимоги до ліцензування та акредитації навчальних закладів попередять випадки їх «екстреної» підготовки на орендованих, малопристосованих площах, без належного забезпечення літературою, оргтехнікою та іншими необхідними умовами навчання.

Створення у вищих навчальних закладах відповідних кафедр дозволить здійснювати необхідну методичну та науково-технічну діяльність за напрямом «Оціночна діяльність» з належним складом науково-педагогічних працівників та вчених рад. На цій основі будуть подолані *нерегулярність* навчального процесу, його ситуативний характер, а також обмежені можливості діючої системи ефективно реагувати на потреби економіки та ринків праці.

Крім цього, поліпшаться також умови конкурсного відбору слухачів з метою підвищення якості їх підготовки, виявлення здібностей та володіння базовим набором знань до сприйняття відповідного матеріалу згідно ст. 44 Закону України «Про вищу освіту». В існуючій системі підготовки оцінювачів вони практично не реалізуються.

Очікується і поліпшення умов формування постійного складу професійних екзаменаційних комісій, метою яких є виявлення рівня знань претендентів на отримання кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів. Сьогодні цьому заважає нерівномірність їх роботи, відсутність науково-педагогічних працівників у галузі оцінки.

Разом з тим, професійна підготовка оцінювачів, що передбачає набуття ними вищої спеціальної освіти, не вимагає значних змін в порядку регулювання їх господарської діяльності, а розподіляє обов'язки системи освіти та органів влади відповідно до принципів законодавства та міжнародного досвіду. Зокрема, це стосується досвіду Росії, Білорусії, Молдови, Казахстану, Киргизстану, а

також країн Західної Європи (Швеції, Норвегії та ін.) [14].

Здобутки стосовно професійної підготовки оцінювачів має й вітчизняна система вищої освіти. Програми підготовки молодших спеціалістів за напрямом «Оціночна діяльність» здійснюють: Коледж нерухомості у складі Університету економіки та права «КРОК», Міжнародний Соломонів Університет, інші вищі навчальні заклади. Програму набуття другої вищої освіти за спеціальністю «Фінанси» (спеціалізація «Оцінка майна, майнових прав») із загальним часом навчання 2,5 років впроваджує Міжнародний інститут бізнесу.

**Висновки.** Враховуючи змінність кон'юнктури ринків, що формують попит на послуги оцінювачів, універсальність аналітичного апарату оцінки, а також міжнародний досвід їх підготовки, запорукою створення мобільного по відношенню до ринків кадрового потенціалу оцінювачів слід визнати можливість набуття ними вищої спеціальної освіти за окремою спеціальністю.

Відповідне спрямування професійної підготовки оцінювачів вже визначене Кабінетом Міністрів України, який включив спеціальність «Оціночна діяльність» за освітньо-кваліфікаційним рівнем *молодшого спеціаліста* до переліку спеціальностей, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах [8].

Для підтримки подальшого розвитку системи підготовки оцінювачів перелік спеціальностей за освітньо-кваліфікаційними рівнями *спеціаліста і магістра* необхідно також доповнити спеціальністю «Оціночна діяльність», віднесеною до галузі 0305 «Економіка та підприємництво» [9].

#### 4 Список використаних джерел

1. Про вищу освіту: Закон України від 17.01.2002 р. № 2984-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2984-14>.
2. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
3. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
4. Про судову експертизу: Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4038-12>.
5. Про фонд державного майна України: Закон України від 09.12.2011 р. № 4107-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4107-17>.
6. Про Державне агентство земельних ресурсів України: Указ Президента України від 08.04.2011 р. № 445 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/445/2011>.

7. Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства: Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 р. № 231 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/231-2013-п>.

8. Про затвердження переліку спеціальностей, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційним рівнем молодшого спеціаліста: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 червня 2007 р. № 839 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/839-2007-п>.

9. Про затвердження переліку спеціальностей, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційними рівнями спеціаліста і магістра: Постанова Кабінету Міністрів України від 27 серпня 2010 р. № 787 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/787-2010-п>.

10. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>.

11. Про затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>.

12. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів

України від 23.03.1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>.

13. *Баклицький І.О.* Психологія праці: Посібник / І.О. Баклицький. – Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2004. – 512 с.

14. *Драпіковський О.* Проблеми інституціоналізації оцінки нерухомості в країнах СНД / Олександр Драпіковський, Ірина Іванова / Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2010. – №1 (209) – С. 27–30.

15. *Заяць В.М.* Інституційна зумовленість якості робіт та підготовки оцінювачів / В.М. Заяць: матеріали наук.-практ. конф. [«Законодавче регулювання оціночної діяльності в Україні. Сучасний стан та перспективи розвитку»], (м. Київ, 10 лип. 2009 р.). – К.: МІБ, 2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.iib.com.ua/news>.

16. *Заяць В.М.* Розвиток ринку сільськогосподарських земель: [монографія] / В.М. Заяць. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – С. 153-164.

17. *Заяць Р.В.* Управління власністю як необхідний елемент менеджменту підприємств / Р.В. Заяць / «Проблеми економіки и управления в современных условиях»: Всеукраїнська науково-практична конференція (22 февр. 2014 г., Севастополь).

18. *Мартин А.* Критерії навчання та стажування фахівців з експертної грошової оцінки земельних ділянок / Андрій Мартин, Вадим Дворнік / Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – 2008. – № 3. – С. 34-37.

19. Міжнародні стандарти оцінки 2011 / Пер. з англ. УТО. – К.: «Аванпост-Прим», 2012. – 144 с.