

ПОВЫШАЯ ОЦЕНКУ

Сегодня в сфере оценочной деятельности зарегистрировано десять саморегулируемых организаций. Система СРО введена здесь в 2008 году, но, по признанию участников рынка, все еще находится на стадии становления.



ОКСАНА ПЕРЕПЕЛИЦА

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОВЕТ ДА ЛЮБОВЬ

Лицензирование оценочной деятельности было прекращено с 1 июля 2006 года. Это изменило всю систему принципов и механизмов регулирования деятельности оценщиков, сместив вектор с государственного регулирования предпринимательской деятельности на регулирование профессиональной деятельности в сфере независимой оценки. В то же время роль оценочной деятельности в экономике страны возрастает, сегодня результаты оценки стоимости различных объектов собственности являются одной из основ для принятия решений при определении размеров компенсации ущерба, страховании, определении рисков, сделках слияний и поглощений и так далее. Профессиональная деятельность оценщика в настоящее время регламентируется № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», федеральными стандартами оценки, а также требованиями и стандартами, разработанными саморегулируемой организацией, членом которой он является.

Функции по выработке государственной политики и нормативно-пра-

вовому регулированию в сфере оценочной деятельности осуществляет Минэкономразвития. В перспективе значительная часть его полномочий должна отойти Национальному совету по оценочной деятельности (НСОД). По закону он должен объединять не менее половины СРОО, в которые входит более чем 50% всех оценщиков. По разным данным, количество специалистов оценочной деятельности, перешедших в саморегулируемые организации, составило две трети относительно тех, кто в свое время был вписан в лицензии. Девять СРОО уже являются членами Национального совета. Коллегиальный орган управления Национального совета по оценочной деятельности возглавляет Герман Греф.

ЗАКОН-МОНОПОЛИЗАТОР

Настоящей лакмусовой бумажкой, определяющей готовность НСОДа защищать и отстаивать интересы профессионального сообщества, стало обсуждение проекта закона «О внесении изменения в федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» и другие законодательные акты РФ». Напомним, что Госдума одобрила этот проект в первом чтении. Документом вводится определение государствен-

ной кадастровой оценки, под которой понимается формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке; отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки; утверждение результатов определения кадастровой стоимости и публикация утвержденных результатов определения кадастровой стоимости; а также, и это наиболее важно, – внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр объектов недвижимости. Согласно законопроекту, заказчиком кадастровой оценки будет выступать орган исполнительной власти субъекта РФ, а исполнителями – только оценщики, удовлетворяющие требованиям закона об оценочной деятельности и дополнительно застраховавшие свою ответственность на сумму не менее 30 млн рублей. Тем самым уровень страховки в этом случае предусматривается более значительный, чем в базовом законе об оценочной деятельности (300 тыс. рублей), поскольку учитывается высокая общественная значимость объективности оценки объектов недвижимости.

Сегодня органы исполнительной власти не обязаны привлекать неза-

висимого оценщика к процедуре кадастровой оценки. Это дает чиновникам возможность злоупотреблять своим положением – например, занижать стоимость государственной недвижимости при ее продаже или завышать ее для целей налогообложения, аренды и т. д. Принятие данного законопроекта даст предпринимательскому сообществу и гражданам возможность оспорить не только процедуру кадастровой оценки (что возможно и сегодня), но и, что крайне важно, – ее результаты. И такая возможность в совокупности с нормами материальной ответственности оценщиков за результат оценки являются не только условием повышения объективности оценки объекта, но и хорошим противодействием против «заказной» оценки и сокращения количества обращений в суд для обжалования результатов кадастровой оценки в связи с повышением точности информации, используемой для ее проведения. Оценщику теперь априори будет невыгодно вступать в сговор с заказчиком оценки, например чиновником.

В то же время при обсуждении законопроекта НСОД выразил озабоченность снижением роли саморегулирования и передачи функций СРОО Национальному совету, а функций Национального совета – Минэкономразвития. В частности, госрегулирование усиливается в части трансляции Минэкономразвития функций по разработке федеральных стандартов оценки и порядка организации единого квалификационного экзамена для экспертов (п.п. 5, 6, 7 законопроекта). Таким образом, произойдет увеличение административного регулирования оценочной деятельности, сетуют представители профессионального сообщества.

Монополизацию оценочной деятельности закрепляет передача функций СРОО Национальному совету в части проведения единого квалификационного экзамена (п.п. 1, 6, 7). Кроме того, положение законопроекта об увеличении компенсационной выплаты за счет компфонда по требованию или требованиям заказчиков либо третьих лиц к одному оценщику по одному страховому случаю с 600 тыс. до 5 млн рублей (п. 17), по

ТОЧКА ЗРЕНИЯ



ВЛАДИМИР ПИСКУРЕВ,
председатель Всероссийского профессионального
союза работников аудиторских, оценочных,
экспертных и консалтинговых организаций:

– У нас нет механизма внесения в Госдуму закона от СРО. Правом законодательной инициативы пользуются несколько субъектов, это президент, правительство и депутаты. Сегодня отрасль вышла на ключевые позиции в экономике, но при этом она брошенная. Наш российский менталитет пока не готов к саморегулированию. Нам нужно, чтобы хотя бы на первом этапе перехода к саморегулированию, пока идет становление рынка, работал некий государственный орган надзора. В других отраслях существуют подобные структуры: Ростехнадзор, Росохранкультура, департамент регулирования аудиторской деятельности при Минфине, Росстрахнадзор. Чем мы хуже?

Отрасль настолько инертна сама по себе, что должна заниматься собой. И такой механизм есть – профсоюз имеет очень большие полномочия на федеральном уровне. Его функции сегодня намного шире, чем у СРОО и НСОД, но для них мы не конкуренты, а наоборот, помощники. Мы идем разными путями, но в одном направлении. А сегодня надо использовать все возможности для движения.

мнению членов Нацсовета, не подкреплено экономическим обоснованием целесообразности такого повышения ответственности, данная поправка приведет к угрозе функционированию и риску ликвидации большинства СРОО. Озабоченность экспертов вызывает и множественность видов экспертизы отчетов об оценке.

ОРГАН, КОТОРОГО НЕ ХВАТАЕТ

Тем временем, по мнению председателя Всероссийского профессионального союза работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций Владимира Пискурева, у сообщества оценщиков пока нет реального представительского органа, который способен повлиять на принятие действенных решений. В связи с этим профсоюз предлагает установить государственный контроль за отраслью. В адрес президента России Дмитрия Медведева было направлено письмо, где отмечается, что ситуация в оценочной сфере с каждым днем все более и более приобретает непредсказуемый характер: «Начался повсеместный демпинг, перерастающий в «заказную» оценку, систему взятки за искажение отчетности, коррупции и процветание серых зарплатных схем. Как показывает практика, оценка зачастую проводится не в интере-

сах государства, а в интересах руководителей оцениваемых предприятий или иных заинтересованных сторон, которые берут на себя фактическую стоимость оценочных работ.

Оценщики предлагают президенту создать федеральный надзорный орган, поскольку существующий НСОД пока работает слабо: за полтора года он не принял ни одного проекта федеральных стандартов оценки. В связи с этим авторы письма считают необходимым срочное развитие нормативной правовой базы в области оценки и призывают к скорейшему созданию в структуре Минэкономразвития нового самостоятельного структурного подразделения, хотя бы на уровне департамента, которое будет осуществлять надзорную и координирующую деятельность.

Однако некоторые эксперты рассматривают возврат к государственному надзору в оценочной деятельности как тупиковый вариант. Так, президент Центра стратегических разработок (ЦСР) Михаил Дмитриев в качестве одного из возможных вариантов решения проблемы называет введение процедуры независимого арбитража случаев нарушений практики добросовестной конкуренции с возможным применением санкций к оценщикам-нарушителям в виде штрафов и исключения из СРО. «С точки зрения долгосрочных перспектив

институционального развития такой подход обеспечит более устойчивое улучшение, чем госрегулирование в условиях отсутствия необходимого потенциала для этого», – убежден глава ЦСР.

А ЧТО НА ДЕЛЕ?

Как отмечают эксперты, отсутствие полноценной нормативно-правовой базы и федеральных стандартов оценочной деятельности особенно остро проявилось при изъятии земельных участков и имущества в Сочи при подготовке Олимпийских игр 2014 года. И именно саморегулирование зачастую выступает реальным механизмом разрешения споров, в том числе судебных. Так, НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» (НП «СРО АРМО») обратилось в арбитражный суд г. Москвы с иском о взыскании долга и процентов по договору № 05-01/1-969 на оказание услуг по разработке методических рекомендаций к Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта («ГК Олимпстрой»). В рамках рассмотрения дела НП «СРО АРМО» выступило инициатором подписания мирового соглашения, однако в ходе переговоров сторонами не был достигнут консенсус по существенным условиям соглашения. В дальнейшем НП уточнило свои исковые требования, а «ГК

ТОЧКА ЗРЕНИЯ



ДМИТРИЙ КУЗНЕЦОВ,
член совета и экспертного совета НП СРОО
«Сообщество профессионалов оценки», к. т. н., доцент:



– На мой взгляд, необходимо начать разработку стандартов нового поколения, которые позволили бы оценщику проводить добросовестный и квалифицированный поиск вариантов ответа на вопрос о стоимости того или иного объекта. Косметические улучшения стандартов, которые позволяют оценщику с чистой совестью получать любую цифру в диапазоне плюс-минус 50%, а то и больше, – занятие бессмысленное. Давно назрела необходимость формулирования результата оценки в виде диапазона, а не числа. Эта идея поддерживается большинством опытных питерских оценщиков, состоящих в разных СРО.

Олимпстрой» подала встречное исковое заявление о возврате аванса по вышеуказанному договору и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами. На итоговом заседании арбитражный суд г. Москвы, рассмотрев иск НП «АРМО» к «ГК Олимпстрой», удовлетворил исковые требования НП «АРМО» в полном объеме. Во встречном иске «ГК Олимпстрой» суд отказал.

Определенный опыт решения споров касательно цены нежилого фонда, выдвинутого на продажу, наработан в Санкт-Петербурге. Арендаторы, желающие выкупить помещения, находящиеся в собственности города, и оспаривающие стоимость данных объектов недвижимости, предоставленной им Городским управлением инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН), имеют воз-

возможность отстаивать свои права не только через арбитражный суд, но и с привлечением СРО оценщиков. По словам председателя комитета по управлению городским имуществом Дмитрия Куракина, качество отчетов, предоставляемых ГУИОН, не вызывает претензий у властей, но в связи с постоянными обращениями арендаторов в суды комитет считает целесообразным участие в качестве третейского арбитра при рассмотрении споров о цене выкупаемых помещений саморегулируемой организации оценщиков. Такая мера будет стоить в разы дешевле, чем судебные тяжбы арендаторов с муниципалитетом. В качестве такого арбитра выступает НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки». Подобный опыт разрешения споров уже имеется. Сейчас решается судьба не менее десяти судебных исков, возбужденных мелкими и средними предпринимателями, которые не согласны с решением ГУИОН.

РЕЗЮМЕ

Публичный характер деятельности оценщика повышает требования к обеспечению профессиональных стандартов качества и ответственности. Но создание эффективных механизмов функционирования оценочной деятельности пока упирается в отсутствие четко выстроенного диалога с государством, в том числе в области распределения функций между регулятором и НСОД, а также тормозится недостаточностью нормативно-правовой базы, которая находится в стадии перманентной разработки. 🌸

ТОЧКА ЗРЕНИЯ



ВАЛЕРИЙ БОЧАРОВ,
генеральный директор НП «Национальная лига
субъектов оценочной деятельности»:

– Такая проблема повышения качества оценки, как разработка профессиональных стандартов и современной методологии оценочной деятельности, характерна для мирового сообщества оценщиков в целом. Но темпы и объемы разработок отечественной системы стандартов оценочной деятельности

ти крайне недостаточны на фоне динамично модифицируемых международных, европейских и иных зарубежных стандартов и методологии оценки в развитых экономиках. И в этом отношении профессиональные оценщики в своей работе, с одной стороны, опираются на регулярно выполняемые отечественными специалистами переводы современных иностранных стандартов и методологических материалов. И с другой – не имеют возможности четко соотнести их с действующими в России стандартами и материалами нормативно-правового и методологического характера.