

ПОЛЕ ПРОБЛЕМ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ.

ОБЛАСТЬ РЕГУЛИРОВАНИЯ / ПРОБЛЕМА	ВАРИАНТ / НАПРАВЛЕНИЕ РЕШЕНИЯ
<p><i>Виды стоимости</i></p> <p>1.1. О том, что виды стоимости, перечисленные в ФСО-2, не покрывают всего разнообразия случаев привлечения оценщиков, не сказал только ленивый. У многих оценщиков по этому поводу наблюдается стойкое раздвоение личности: сегодня он оценщик, а завтра – консультант, хотя делает всё то же самое. Закон наш, в этой связи, выглядит, как такая «межведомственная сухаревская конвенция»: вы не лезете в оценку для МСФО и переоценку основных фондов, а мы закрываем глаза на ваше регулирование оценки в других направлениях. В результате последней инстанцией в вопросах расчёта справедливой стоимости стали крупные аудиторские компании (и делают они это лучше без всяких экспертных советов, федеральных стандартов и прошивания отчётов). А финальным арбитром в переоценках по РСБУ стали главные бухгалтеры госкомпаний (ведь, пожалуй, только госкомпании заказывают такую переоценку ежегодно). И здесь уже на первый план выходит баланс между тем, что надо отправить в ФСТ, что показать в финотчётности, а что в расчёте налога на имущество. Успешность такой балансировки может оценить каждый, кто сталкивался потом с задачей оценить активы «для продажи, но чтоб не сильно отличалось от остаточной».</p>	<p>Унифицировать определения стоимостей в оценочном и финансовом/бухгалтерском законодательстве.</p> <p>Добавить недостающие виды стоимостей в российские оценочные стандарты.</p> <p>Упорядочить вопросы переоценки по РСБУ, добиваясь соответствия полученного результата с рыночной стоимостью.</p> <p><u>С учётом грядущего тотального перехода на МСФО запретить применение исторической стоимости в компаниях, где существенная доля основных средств (например, более 50%) была физически создана до 2000 года.</u></p> <p><u>Запретить передачу имущества между госучреждениями, органами власти и юридическими лицами по остаточной стоимости.</u></p>
<p><i>Требования к отчёту об оценке</i></p> <p>2.1. Стандарты и ФЗ содержат избыточные требования к содержанию отчёта, приводящие к многочисленным повторам, делающие сам отчёт не сущностным, а тавтологическим, а процесс его подготовки и проверки неоправданно смещённым в сторону формы, а не содержания. Например, требование об обязательном и одновременном содержании в отчёте «основных фактов и выводов», «задания на оценку» и «описания объекта оценки» явно избыточно.</p>	<p>В ФСО-3 убрать раздел III «Требования к содержанию...» поскольку в предыдущем разделе II «Требования к составлению ...» уже содержатся основные принципы составления отчёта, а укрупнённый перечень сведений, которые должны содержаться в отчёте, и так приведён в Законе (статья 11).</p>
<p>2.2. Изготовление бумажных отчётов (если речь не идёт об оценке единичного объекта) – головная боль, как для оценщика, так и для заказчика. Законодательство предусматривает только два варианта: бумажный отчёт и электронный, подписанный ЭЦП. Промежуточный</p>	<p><u>Законодательно закрепить существование смешанной (электронно-бумажной) формы отчёта, предоставив сторонам договора об оценке самостоятельно выбирать формы и способы верификации текста и электронных приложений.</u></p>

<p>(смешанный) вариант, когда к бумажному отчёту прикладывается CD-диск, по сути, является незаконным.</p>	<p>Регулирующему органу выбрать единый стандарт ЭЦП для оценщиков и после этого установить положение о том, что все отчёты объёмом более (например) 300 страниц готовятся исключительно как электронные документы. (В конце концов, давайте тоже внесём свой вклад в сохранение наших лесов!!!)</p>
<p>2.3. Внедрение электронных форм отчётов тормозится, в том числе неурегулированными вопросами применения ЭЦП. Если в подготовке отчёта принимало участие несколько оценщиков, то каждый из них должен поставить свою ЭЦП, и, кроме того, ЭЦП должно поставить уполномоченное лицо оценочной компании. Оценщики не сидят каждый день в офисе, они выезжают в командировки по другим проектам, болеют, ходят в отпуск – ЭЦП должна работать в режиме удалённого доступа. А для этого требуется специальное программное обеспечение, которое никто не собираются для оценщиков разрабатывать.</p>	<p>Решение лежит в плоскости уточнения статуса оценщика, вменения ему обязанности иметь и использовать в случаях установленных законодательством личную ЭЦП. Разработка соответствующего ПО должна быть возложена на Минэкономразвития или НСОД.</p>
<p>2.4. Концепция «отчёта, как документа доказательственного значения» изначально ошибочна, противоречит международным стандартам и, будучи однажды введенной в наше законодательство, порождает всё новые и новые проблемы. Говорилось и писалось об этом многими и многократно, поэтому нет смысла и возможности повторять всю аргументацию против данной концепции.</p>	<p><u>Отчёт об оценке – это документ, излагающий профессиональное мнение экспертов-оценщиков относительно стоимости объекта оценки.</u></p>
<p>2.5. Зачастую оценщик «прячется» за спиной заказчика, приобщая к отчёту документы за его подписью. Такая практика есть не что иное, как банальное перекалывание ответственности, стимулирующее к тому же фабрикации документов, обосновывающих нужный результат. Наличие в ФСО-3 пункта 11, говорящего по сути, что достоверность можно обеспечить подписью заказчика, т.е. зачастую лица заинтересованного, а не беспристрастного, это лишь попытка создать видимость законности в данном вопросе.</p>	<p>Переход от концепции «доказательства» к концепции «мнения» позволит убрать этот перекокс. Понятно, что полностью, от документов клиента отказаться нельзя, но акцент должен быть смещён в сторону высказывания мнения эксперта-оценщика.</p>
<p><i>Договор на оценку. Третьи лица</i></p>	
<p>3.1. Договор на проведение оценки во многих случаях не вступает в законную силу до начала проведения оценки и, соответственно, не является основанием для её проведения.</p>	<p>«Основанием для начала осуществления оценки является вступивший в законную силу договор на проведение оценки» или «Основанием для передачи заказчику отчёта об оценке является вступивший в законную силу договор на проведение оценки».</p>
<p>3.2. Услуги по договору на оценку могут оказываться в течение длительного</p>	<p>Данное требование убрать. Сведения об оценщике, проводившем оценку,</p>

времени, между тем трудовой договор оценщика и оценочной компании может быть расторгнут, как правило, в течение 2-х недель с момента подачи соответствующего заявления. Следовательно, требование об указании в договоре сведений об оценщике, который будет проводить оценку неисполнимо.	должны быть указаны в отчёте об оценке.
3.3. Требование об указании в договоре сведений об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика не всегда исполнимо в силу обстоятельств, указанных в пункте 3.2., а также по причине наличия у оценщика права в любой момент по согласованию со страховой компанией изменить условия данного страхования.	Данное требование убрать. Сведения о страховании оценщика, проводившего оценку, должны быть указаны в отчёте об оценке.
3.4. Аналогичное требование об указании сведений о СРО...	Аналогичное решение
3.5. Требование о том, что договор на оценку должен содержать «указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 настоящего Федерального закона» противоречит самому понятию «дополнительная ответственность».	Убрать из перечня обязательных требований, стороны договора формулируют данное положение договора самостоятельно.
3.6. Законодатель не установил положения, регулирующие порядок участия в договоре на оценку третьих лиц, что приводит к практике трёхсторонних, четырёхсторонних договоров. Существенно и часто необоснованно увеличиваются сроки подписания договоров и сдачи-приёмки оказанных услуг.	Установить, что договор на оценку может быть только двусторонним (Заказчик – Исполнитель), а третьи лица могут быть указаны в нём лишь в качестве пользователей отчёта об оценке.
<i>Профессиональное образование</i>	
4.1. Профессиональное образование оценщиков в нынешнем виде даёт лишь общие знания об оценочной деятельности, без достаточной специализации по видам оценки, объектам оценки и отраслям, а также смежным экономическим, юридическим, строительным дисциплинам.	<u>В законодательство должно быть введено понятие «оценочная специализация». Специализация должна быть достаточно узкая, чтобы обеспечивалось качество подготовки именно в данной сфере оценки. Должно быть введено ограничение на одновременное обучение по нескольким специализациям (например, не более двух). Следующие специализации могут быть присвоены оценщику не ранее чем через определённый срок после получения первичных специализаций и при условии осуществления практической оценочной деятельности без нарушения законодательства.</u>
4.2. Профессиональное образование оценщиков в нынешнем виде даёт лишь теоретические знания об оценочной деятельности.	<u>Получение диплома о профессиональном образовании должно стать лишь обязательной первой ступенью в процессе получения статуса оценщика.</u>

	<p><u>Должен быть введён институт аналогичный ординатуре в медицинских специальностях. Кандидат в оценщики должен успешно пройти этап практической деятельности (не менее 1,5-2 лет) в специализированной организации и в соответствии со специализацией, полученной в ВУЗе. По окончании подобной «ординатуры» кандидат сдаёт единый квалификационный экзамен, получает рекомендацию своего руководителя для вступления в СРО, допускается к другим вступительным процедурам СРО.</u></p>
<p>4.3. Технологии оценки постоянно совершенствуются, меняется законодательство, образование, полученное много лет назад, может «устареть».</p>	<p>В законодательстве должны быть прописаны требования к подтверждению квалификации, например, на выбор: а) повышение квалификации в объёме не менее 120 часов 1 раз в 5 лет (и обязательно очное, с отрывом от производства, а не дистанционное); или успешное прохождение ЕКЭ 1 раз в 5 лет.</p>
<p>4.4. Специалисты, выпускаемые некоторыми ВУЗаами, не соответствуют даже сегодняшним мягким требованиям к квалификации оценщика.</p>	<p>Учебные заведения, готовящие оценщиков, должны пройти согласование своих программ в Минэкономразвития и Минобрнауки РФ и такое согласование должно проводиться каждые 10 лет.</p>
<p><i>Членство в СРО: вступление, пребывание, исключение</i></p>	
<p>5.1. Для начала осуществления оценочной деятельности необходимо выполнить ряд действий, но не на одном из этапов не происходит реального профессионального и этического отбора. Вступление в СРО в этом смысле не является исключением. Решение о приёме принимается слишком быстро - в течение семи дней. Да, в законе есть и более сжатые сроки, но касаются они различных уведомительных процедур. А здесь речь идёт фактически о допуске к профессиональной деятельности – кто-то верит, что этот допуск осуществляется качественно? В законе прописана возможность установления со стороны СРО дополнительных требований, но, насколько мне известно, ни одна СРО таких требований не установила. Наоборот, идёт открытая пропаганда лёгкости вступления – «У нас отсрочка по оплате», а «У нас нет вступительного взноса», а «У нас первые 300 членов не платят вообще ничего», а мы «4 года не повышаем взносы»... К функциям НСОДа отнесены, в частности, «разработка рекомендаций о минимальном стаже оценщиков, сроке стажировки лиц, претендующих на членство в саморегулируемой организации оценщиков», но, насколько мне известно, такие рекомендации до сих пор не разработаны.</p>	<p>Процедура вступления должна быть усложнена с тем, чтобы в оценочное сообщество приходили специалисты с реальными знаниями, практическим опытом и безупречной репутацией. Понятно, что вступление в СРО нельзя рассматривать вне контекста деятельности СРО вообще (<i>об этом дальше</i>), но, если говорить о решении локальной задачи, то оно видится следующим образом:</p> <p><u>для подачи документов на вступление устанавливается минимальный непрерывный срок трудовой деятельности в качестве помощника (ассистента) оценщика продолжительностью 1,5-2 года;</u> <u>кандидату необходимо представить 2 положительные рекомендации от оценщиков, являющихся членами СРО более 5 лет, причём как минимум одна из них должна быть дана оценщиком другого СРО;</u> <u>лица, дающие рекомендации на вступление, не должны иметь заинтересованности (конфликта интересов), в том числе не должны быть работниками одного с кандидатом юридического лица (группы связанных лиц);</u> <u>СРО проводит заседание «вступительной комиссии», на котором кандидат</u></p>

	представляет один из выполненных им проектов по оценке и отвечает на вопросы членов комиссии, в том числе по оценочному законодательству и стандартам данной СРО.
5.2. Требование Закона об отсутствии у кандидата неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления не является достаточным фильтром от допуска к профессии лиц с сомнительной репутацией.	В дополнение к этому формальному критерию, необходимо предусмотреть механизм контроля знаний кандидатом этических норм данной СРО и способности соблюдать эти нормы на практике. Я прекрасно отдаю себе отчёт, что подобные оценки будут весьма субъективными, тем не менее, если решения по данному вопросу будут приниматься коллегиально, то почему бы на это не пойти.
5.3. Пребывание в СРО не должно сводиться к регулярной оплате членских взносов. И профессиональное сообщество, и потребители оценочных услуг хотят, чтобы за званием «член той или иной СРО» стоял реальный практикующий оценщик, а не просто человек, тратящий 10 тысяч рублей в год, но занимающийся совсем другой деятельностью.	<u>В перечень обязательных сведений о своих членах, размещаемых СРО в открытом доступе в сети Интернет, должна быть включена следующая информация:</u> <u>наименование организации, с которой оценщик имеет действующий на конец предыдущего календарного года трудовой контракт;</u> <u>стаж работы в этой организации;</u> <u>количество отчётов об оценке, подписанных данным оценщиком в предыдущем календарном году по каждому из направлений оценочной специализации.</u>
<i>Страхование в оценочной деятельности</i>	
6.1. Существующая система страхования ответственности оценщика и оценочной компании сложна и оторвана от их реальной деятельности. Вы страхуетесь сами, вас может помимо вашего желания дополнительно застраховать СРО, ваш крупный клиент может предъявить ультимативные требования, чтобы покрытие было такое-то и по каждому страховому случаю, а другой крупный клиент попросит страховку без франшизы.	Требуется установить, что оценщик и компания, с которой оценщики заключили трудовые договоры, имеют только по одному договору страхования. Основные условия таких договоров страхования могут быть также установлены Законом об Од. Потребители оценочных услуг не имеют права устанавливать дополнительные (по отношению к прописанным в Законе) требования к страхованию данных лиц и организаций.
6.2. И при этом законодатель установил совершенно смешную минимальную сумму покрытия в 300 тысяч рублей, дав возможность оценщикам с такой страховкой оценивать любые по стоимости объекты.	Минимальная сумма покрытия должна быть повышена и далее должна индексироваться в соответствии с инфляцией и реальной практикой страховых случаев. Лимит ответственности должен быть как-то привязан к стоимости оцениваемого имущества, поскольку и убыток страховой компании будет зависеть, в общем случае, от этой стоимости. <u>Например, хочешь оценивать имущество стоимостью 100 млрд. рублей, застрахуй свою ответственность хотя бы на 1 млрд.</u>

<p><i>Статус и ответственность оценщика и оценочной компании</i></p>	
<p>7.1. Нынешний статус и ответственность оценщика, как субъекта оценочной деятельности, представляется мне некоей фантазией, по недоразумению попавшей в законодательство, но, тем не менее, не имеющей никакого отношения к реальности. Оценочная деятельность – разновидность предпринимательской. Быть её субъектами могут только субъекты предпринимательской деятельности: компании и ИП. Если так сделано в законе об аудиторской деятельности, то почему так нельзя сделать в законе оценочном?</p>	<p>Значительная часть проблем решается самым простым способом – добавлением оценочных компаний в субъекты оценочной деятельности</p>
<p>7.2. Все сколько-нибудь значимые оценки в России выполняют оценочные компании – юридические лица. Через механизмы аккредитаций крупные клиенты давно уже ответили на вопрос: кто реально является субъектом оценочной деятельности. Но возникает целый ряд других вопросов. Например, стандарты какой СРО должна выполнять компания, в которой работают оценщики, члены многочисленных СРО? Ответ, - «любой, так как они всё равно не сильно отличаются и существуют лишь на бумаге» - единственно правильный, но вслух такое никто не произносит, продолжая делать серьёзный вид.</p>	
<p>7.3. В какую СРО такой отчёт должен отправляться на экспертизу? Уже сейчас некоторые заказчики просят (требуют) указывать в договоре оценщиков только из одной СРО. То есть, по сути, все понимают, пусть делает кто угодно, но подписать отчёт должен оценщик из того СРО, с которым удобнее работать. Понятно, что такая практика подрывает персональную ответственность оценщика как таковую, создаёт дополнительные трудности в компаниях при планировании и организации работ.</p>	
<p>7.4. Имущественная ответственность, как она прописана в пункте 24.6 Закона, не добавила ровным счётом ничего реальному качеству российской оценки. Как давно уже известно: «строгость наших законов компенсируется необязательностью их исполнения». Своим имуществом оценщики смогут компенсировать убытки лишь по очень мелким оценкам. А когда возникают претензии в крупном размере, гораздо эффективнее использовать существующие статьи УК о «халатности», «мошенничестве», чем вступать в длительный процесс доказывания нарушил ли оценщик</p>	<p>Угроза запрета на профессию плюс сложная процедура вступления плюс нормальная страховка – и этого, на мой взгляд, вполне будет достаточно. Имущественную ответственность надо убирать.</p>

оценочное законодательство.	
7.5. Из-за существующего статуса оценщика возникает целый ряд «мелких» проблем/вопросов, которые непонятно, как решать. Например, как оценщик, работая в крупной компании, может обеспечить сохранность документов заказчика? Или должен ли оценщик, работающий в оценочной компании, выполняя требования статьи 15 Закона, напрямую общаться с заказчиком и госорганами по вопросам указанным в этой статье?	На фоне всего остального – действительно мелочь! Решается удалением из текста Закона всего лишнего, несущественного.
<i>Статус и ответственность заказчика оценки</i>	
8.1. Закон наш говорит обо всех участниках оценочного процесса – оценщиках, их работодателях, экспертах СРО, но только не о заказчике самой оценки. Между тем, если мы посмотрим, как это регулируется в других отраслях, и взглянем на Воздушный кодекс или Закон о железнодорожном транспорте, то увидим, что там есть две стороны процесса (в данном случае перевозчик и пассажир). И определённые правила тоже должны выполнять обе стороны. Безусловно, оценочные услуги не настолько стандартизированная операция (по сравнению с перевозкой пассажира), но хотя бы основы взаимоотношений должны быть установлены.	
8.2. Например, необходимо принять меры по охране интеллектуальной собственности оценщиков и оценочных компаний, потому что сейчас под предлогом обеспечения «проверяемости» отчёта и заказчик, и эксперт СРО требуют предоставления расчётных моделей, баз объектов-аналогов, документов в редактируемых форматах и т.д. При этом адекватной защиты от нераспространения или последующего неиспользования этих документов ни оценщик, ни оценочная компания получить не могут.	
8.3. Ответственность заказчика за пригодность предоставляемой информации не установлена. Более того, презюмируется её достоверность при выполнении простого условия – подписании уполномоченным лицом. Мало того, что полномочия этих подписывающих лиц обычно никак не оформлены и на суде защитник заказчика будет ещё и обвинять оценщика в халатности, мол, доверился подписи неизвестно кого. Так ещё и «бумажно-почтовый оборот» (о чём я уже говорил) возрастает многократно.	Ответственность за достоверность и полноту информации, предоставляемой оценщику, несёт заказчик. При этом совершенно не важно, в каком виде была эта информация предоставлена (это должны регулировать стороны в договоре), важно, что степень ответственности за возможные убытки от использования недостоверной или неполной информации у заказчика оценки должна быть не меньшей, чем у оценщика. И более того, если убытки возникли исключительно по причине предоставления негодной информации и оценщик не мог (выполняя

	процедуры предусмотренные договором на оценку) это обнаружить, то ВСЯ ответственность ложится на заказчика оценки.
<p>8.4. В практике встречаются самые различные случаи договорных отношений. От анекдотичных, когда крупная компания прислала договор по своей форме, где ТРИЖДЫ (!!!) упоминался штраф за появление оценщика на территории заказчика в нетрезвом виде☺. До гораздо более серьезных, когда заказчик навязывает свой третейский суд, требует предоставить ему рабочие материалы оценщика, но при этом вернуть и не хранить всю исходную информацию, предоставить отчёт в 10-ти экземплярах, самостоятельно собирать информацию; не только не желает оплачивать аванс и компенсировать фактические командировочные расходы, но ещё и требует обеспечительный платёж от исполнителя. У нас очень детально прописаны требования к результату (отчёту об оценке), но совершенно отсутствует нормативная база, регулирующая договорные отношения в ОД.</p>	<p>Если оставаться в поле ФСО, то необходимо создать отдельный стандарт – «Требования к договору об оценке». Наверно, возможно регулирование этого вопроса и в самом ФЗ.</p>
<p><i>Конкурсы на оказание оценочных услуг</i></p>	
<p>9.1. Справедливости ради надо признать, что за последние годы (особенно заметно в последние 2 года) конкурсы стали более открытыми, а процесс подведения их итогов – более прозрачным. Тем не менее, остаётся целый ряд проблем, напрямую не всегда вытекающий из оценочного законодательства, но негативно влияющий на оценочную деятельность. Одной из таких проблем является взрывной рост числа электронных торговых площадок, где у каждой своя система поиска, авторизации и формата проведения торгов. Это начинает напоминать «фокусы» конца 90-х, когда объявление об аукционе печаталось в заводской газетке, - вроде и требование о публикации соблюдено, но никто лишней её не найдёт.</p>	<p>Поскольку эта проблема касается не только (и не столько) оценки, а закупок вообще, то этот вопрос должен решаться в рамках федеральной контрактной системы и регулирования компаний-организаторов электронных площадок.</p>
<p>9.2. Количество «экспертов» по организации закупок и их креативность достигли таких высот, что в нашей стране пора организовывать новое СРО «Умелые торги». Они проводили бы научно-практические конференции, и это было бы весьма увлекательное зрелище! Например, представитель крупного государственного банка, которому надо было оценить офисы здесь в России, объяснил бы, что это может делать только компания с большим числом членов общества британских королевских оценщиков. А</p>	<p>Если в нашей стране так много заказчиков оценки, считающих, что они не могут заключить договор на оценку не получив копию Устава, Свидетельства о госрегистрации, последнего бухгалтерского баланса, раскрытия цепочки собственников и ещё десятка документов, давайте пойдём им навстречу и обяжем все компании, ведущие оценочную деятельность публиковать эти (конкретный перечень) документов на своих сайтах. Если мы считаем, что от оценочных компаний нельзя требовать</p>

<p>представитель другой компании, созданной всего три года назад, рассказал бы, что её активы могут оценивать только компании, созданные не меньше чем семь лет назад. А энергетик поведал бы, что для оценки его непрофильной базы отдыха нужна фирма, выполнившая не менее 20 проектов в генерации и распределении. Продолжать?</p>	<p>поголовно иметь свой сайт (что странно, учитывая характер и размер прочих требований), хорошо, давайте не обяжем, а просто дадим возможность так делать тем, кто к этому готов. Рискну предположить, что когда замечательные юристы и секретари конкурсных комиссий будут сами скачивать эти документы с наших сайтов, у них поменяется точка зрения относительно безусловной необходимости именно такого объёма информации!</p> <p>Естественно, что размещая таким образом документы, компания должна нести реальную ответственность за их достоверность.</p>
<p>9.3. Требования о предоставлении документов для участия в конкурсах выходят за рамки разумного. Конкурсная заявка, на 80% состоящая из ксерокопий различных документов, давно уже стала толще будущего отчёта об оценке! Потенциальный заказчик, требует, с одной стороны, сообщить ему о выполненных за последние два года проектах с указанием их стоимости, а с другой, настаивает, что стоимость контракта с ним является коммерческой тайной.</p>	
<p>9.4. Порядок проведения конкурсов и подведения их итогов по-прежнему очень часто далеки от наилучшей практики, а если говорить проще – далеки от норм приличия. Никогда не уходите в отпуск в конце декабря: самые жирные лоты появятся в Сети числа 27-28, но уже 30-го будут подведены итоги. И, конечно же, итоги будут подведены, но не будут опубликованы! Поэтому, если уж пошли в отпуск, не нервничайте и не расстраивайтесь по пустякам – это конкурс не для Вас!</p>	
<p><i>Аккредитации</i></p>	
<p>10.1. Правовой статус аккредитации оценочных компаний при крупных заказчиках так и не определён. Кто-то ссылается на ФАС, которая, мол, не разрешает ограничивать конкуренцию, кто-то говорит, что именно их аккредитация никак этой конкуренции не вредит. Крупные заказчики не стали дожидаться, пока Закон об ОД отрегулирует проблемы качества и демпинга, и стали решать свои проблемы самостоятельно. На что же обращают внимание те, кто заказывает много оценок? На уровень знаний ведущих экспертов - проводятся экзамены. На масштаб и опыт компании – проводится разделение компаний на группы.</p>	<p>Вопросы аккредитаций не являются сугубо оценочной проблемой и должны решаться в рамках изменения общих конкурсных процедур и внедрения лучших практик корпоративного управления.</p>
<p>10.2. Разнообразие требований, встречающихся в многочисленных аккредитациях, ничуть не уступает уже упоминавшимся конкурсам или договорам на оценку. Но проблема состоит в том, что, даже пройдя через весьма строгий отбор, оценщику никто не гарантирует а) не то чтобы потока заказов, но даже потока запросов/предложений; б) открытого</p>	

<p>рассмотрения заявок по тем конкурсам, в которых он всё-таки принял участие. Это приводит к тому, что аккредитации всё чаще и чаще служат лишь красивыми «наклейками» в буклетах и на сайтах оценочных компаний, в реальности за получением такой аккредитации может ни стоять ничего.</p>	
<p><i>Рейтинги оценочных компаний</i></p>	
<p>11.1. Проблем с рейтингами оценочных компаний довольно много. Можно было бы махнуть на это рукой, но всё чаще сталкиваешься с тем, что заказчики при проведении отбора ориентируются на эти самые рейтинги.</p>	<p>Рейтинги оценочных компаний должны отражать реальное положение вещей, не зависеть от размера и скорости оплаты участия в них, иметь механизмы проверки предоставляемой информации, проводиться неаффилированными структурами, а методика самого рейтингования должна получать одобрение на уровне государства, НСОДа либо независимых и уважаемых организаций.</p>
<p>11.2. Начнём с основного показателя, чаще всего принимаемого в расчёт при составлении различных рейтингов – выручки от оценочной деятельности. Поскольку ни одна организация не обязана вести и публиковать отчётность именно в разрезе видов деятельности, то достоверность публикуемых цифр всегда вызывает большие сомнения. В большой группе компаний можно показать практически любую выручку от оценки, перекидывая туда объёмы из других направлений и не убирая внутренние обороты. Вероятность махинаций ещё больше увеличивается необязательностью предоставления заверенной финансовой отчётности. Далее. Мы прекрасно знаем, что оценка, как и консалтинг в целом, постоянно используется как способ вывода денег, в том числе через систему так называемых откатов. Потом в рейтингах мы видим труднообъяснимые нормальной экономической логикой скачки вверх и вниз, а также сумасшедшую эффективность деятельности в расчёте на одного оценщика или один выпущенный отчёт. Единственный сигнал, который такие показатели (и такие компании) могут послать, они посылают именно тем самым любителям откатов – смотрите, эти ребята обладают опытом прокачки через себя требуемой нами суммы. С ними можно иметь дело!</p>	<p>Если сообщество оценщиков и общество в целом, как потребитель оценочных услуг, приходят к выводу, что без показателя «выручка» никак нельзя, давайте обяжем многопрофильные компании вести отдельный учёт по направлению «оценочная деятельность». <u>Давайте договоримся, что составители рейтингов имеют право выборочно проверять 15-20% участников на предмет подтверждения заявленных показателей первичными документами, а отказ от такой проверки либо предоставление неверных сведений влечёт выбрасывание из рейтинга на 5 лет с опубликованием данного факта.</u> Но гораздо правильнее было бы вообще уйти от показателя «выручка», заменив его добавленной стоимостью. Реальный объём бизнеса характеризует именно добавленная стоимость, которая выводит за скобки всех субподрядчиков: настоящих и мнимых. Обязав публиковать, например, декларацию по НДС, мы получили бы возможность сравнивать компании по реальным объёмам бизнеса. Выделить оценочный бизнес в отдельные юр. лица, обязать их публиковать финотчётность, в том числе по НДС, обязать группы компаний составлять консолидированную отчётность – всё это может показаться ненужным ради каких-то там рейтингов. Но ведь вопрос стоит гораздо шире: хотим ли мы и дальше манипулировать рынком либо мы считаем, что потребители наших услуг должны получать правдивую информацию?</p>
<p>11.3. Количество подготовленных отчётов так же характеризует объёмы</p>	<p>Выход здесь, пожалуй, единственный и достаточно простой – указывать</p>

<p>деятельности оценочной компании, как количество выращенных ягод работу фермера. Когда мы за единицу принимаем и отчёт об оценке завода, и отчёт об оценке квартиры, мы делаем то же самое, как если бы складывали арбузы со смородиной.</p>	<p>количество отчётов по направлениям, хотя бы укрупнённо.</p>
<p>11.4. Количество оценщиков – казалось бы бесспорный и объективный критерий. Но возникает вопрос: как их считать, и как проверять эти данные? Такие вопросы возникают, как правило, из-за расплывчатости формулировок и отсутствия публичной системы учёта оценщиков. Об этом уже говорилось, см. пункт 5.3.</p>	<p>Если информация, описанная в решении по пункту 5.3, станет открытой, вопрос с достоверностью информации об оценщиках отпадёт сам собой.</p>
<p>11.5. Методика рейтингования должна быть максимально открытой и сама подвергаться независимой оценке. Реальный случай. Мы приняли решение не участвовать в одном, как нам показалось, «кэптивном» рейтинге, поскольку не понимали, как будут подводиться итоги, и видели из года в год одних и тех же победителей. Мы не отправляли никаких анкет и не предоставляли никакой информации. И что же? Каким-то чудесным образом, помимо нашего желания, нас всё равно включили в этот «рейтинг»! В другом случае нам открыто объяснили, что при равенстве итогового балла (попадании в одну рейтинговую группу), выше будет стоять та компания, которая оплатила участие в рейтинге раньше!</p>	
<p><i>Продолжение следует ...</i></p>	