

## Эксперимент с оценщиками

В последние годы идея отмены государственного лицензирования неизменно грела сердца либеральных экономистов и предпринимателей. Казалось, что саморегулируемые организации (СРО) смогут гораздо лучше, чем государство, и контролировать качество работы, и обеспечивать порядок в тех или иных сегментах бизнеса. Ожидания были сродни экономическим реформам начала 90-х – передадим полномочия от государства к СРО и будем жить счастливо.

Пионерами перехода на саморегулирование оказались оценщики. С начала 2008 года они окончательно расстались с государственным лицензированием, и осуществляют свою деятельность как участники СРО. Первые итоги уже видны: многие коллеги задумываются о новой профессии, а наиболее «продвинутые» заказчики услуг оценщиков готовятся к бесконечным судебным разбирательствам.

Но обо всём по порядку. С 1 января 2008 года, во-первых, оценщиком может выступать только физическое лицо, имеющее соответствующее образование, вступившее в ту или иную СРО и застраховавшее свою ответственность. Во-вторых, если раньше оценщик возмещал возникшие по его вине убытки только в рамках страхового покрытия, то теперь ответственность стала полной и персональной. В-третьих, существенно ужесточены требования к документальному подтверждению выполненных оценщиком расчётов. Изменений, конечно же, гораздо больше, но и уже перечисленного достаточно, чтобы объяснить, с какими проблемами теперь столкнутся заказчики наших услуг.

Принятые прошлым летом федеральные стандарты оценки очень много внимания уделяют достоверности оценки. Кто будет спорить, что нужно повышать ответственность оценщика, бороться с недобросовестной и халатной оценкой? Никто. Речь идёт лишь о том, какими методами это делать. Законодатель и регулирующий орган (МЭРТ РФ) так часто пишут о том, что оценщик должен и **почти ничего** не пишут, что должен заказчик оценки; и **совсем ничего** не пишут, что должно государство в лице своих министерств и ведомств. Создается впечатление непонимания, а, скорее всего намеренного замалчивания, того простого факта, что достоверная оценка результат **совместной** работы.

Начнём с простого примера – заказана оценка бизнеса лимонадного завода. Для оценки будущих денежных потоков необходимо располагать, как минимум, качественным бизнес планом и детальной разбивкой себестоимости по видам продукции. Понятно, что эти сведения должно предоставить предприятие. Может ли оценщик проверить предоставленную информацию, например, обнаружить завышение плана продаж на 5-10 процентов? Вряд ли. Но итоговый результат зачастую очень чувствителен к подобным колебаниям. «Лишние» 5% выручки могут увеличить стоимость бизнеса в 2 раза.

Сравнивая наш заводик с другими не обойтись без анализа информации по сделкам с аналогичными активами. Было ли что-то сделано законодателем для повышения доступности этих сведений? Я уж не говорю о доступности для оценщиков такой информации как стоимость патентов и товарных знаков. Кстати, Вы думаете, кто-то озаботился доступностью и достаточностью информации по месторождениям полезных ископаемых, результатам земельных аукционов и инвестиционным конкурсам?

Между тем вступившие в силу изменения в законодательстве делают оценщика «крайним» в очень сложном процессе, где зачастую интересы государства и крупных корпораций обладают такой энергией, что любимая всеми нами «независимость оценщика» испаряется как капля дождя в пустыне, не достигая поверхности. В нашем случае - с поверхности отчёта оценщика.

Чем же обеспечена эта дополнительная ответственность возложенная государством на неокрепшие плечи российского оценщика? Да, мы застраховали свою ответственность, как велит закон, на 300 тысяч рублей. Да, компенсационный фонд нашей общественной

организации «доложит» еще 600 тысяч рублей. Фирма, в которой Вы так долго работали, заплатит (в лучшем случае) еще какую-то часть из своей страховки, но не больше чем ей заплатил заказчик. Может этого хватит? Лишь для случая, когда Вы ошиблись при оценке квартиры, коттеджа или неиспользованного ваучера. Но если Вы оценивали завод, хотя бы средний, то приготовьтесь расстаться с некоторой недвижимостью, движимостью и получить исполнительный лист на много лет вперед.

Да, могут возразить, что пока не было таких судебных прецедентов. Но как говорят шахматисты: «угроза страшнее реализации»; и в сложившейся ситуации неизбежен отток наиболее профессиональных и ответственных оценщиков из профессии. Есть множество смежных областей, где требуются аналогичные навыки, и нет такой непропорциональной ответственности.

И не стоит думать, что это проблема лишь нескольких тысяч профессиональных оценщиков. Проблема гораздо шире. Напомню, что сегодня оценку заказывают компании, которые готовятся к IPO и должны представить отчетность по международным стандартам (МСФО). Кроме того, оценка обязательна по всем сделкам с государственным участием, при внесении неденежного имущества в уставный капитал, при страховании активов, при кредитовании под залог и т.д.

Непрофессиональная оценка в условиях огромного дефицита кадров приведёт ко всё большему числу некорректных сделок и судебных процессов по признанию этих сделок незаконными.

Регулятор рынка – Минэкономразвития – дал понять, что готов вносить поправки и совершенствовать законодательство в области оценки. Правда, пока МЭРТ готов лишь уточнять формулировки. А принципиально важным кажется иное. Оценщики загнаны сегодня в ловушку тем, что введённая ответственность не сбалансирована. Главной идеей нововведений в области оценки должна стать **взаимная** ответственность всех сторон. Оценщик должен нести ответственность за качество выполненной работы, заказчик услуг – за достоверность представляемой информации, а государство – не устраняться, а создавать условия для развития бизнеса, прежде всего, делая доступной информацию, закрытую сейчас в федеральных ведомствах и региональных администрациях.

А саморегулирующие организации, как и всякий институт, это лишь процедура. И если она не будет продуманной и взвешенной, то совершенно безразлично, кто именно будет устанавливать правила – государство или кто-то еще с его попустительства.

*Автор - директор департамента оценки компании ФБК,  
действительный член Российского Общества Оценщиков*