

О бедном оценщике замолвите слово...

С 1-го января 2008 года российские оценщики окончательно расстаются с государственным лицензированием и осуществляют свою деятельность как участники саморегулируемых организаций (СРО). Однако мечты о самостоятельном плавании можно отложить на полку. Утвержденные незадолго до сентябрьской отставки Правительства РФ федеральные стандарты оценки, вкуче с принятыми ранее изменениями в Федеральный закон «Об оценочной деятельности» не просто значительно усложняют выполнение оценщиком своей работы, но ставят под вопрос вообще дальнейшее существование этой профессии. В чем суть изменений произошедших за последний год.

Во-первых, изменился статус оценщика. Теперь им может являться только физическое лицо, специалист, имеющий соответствующее образование, вступивший в ту или иную СРО и застраховавший свою ответственность.

Во-вторых, ответственность оценщика по возмещению возникших по его вине убытков является полной.

В-третьих, существенно ужесточены требования к документальному подтверждению выполненных оценщиком расчетов.

Изменений в законодательстве гораздо больше, но и уже перечисленного достаточно, чтобы понять, что профессию оценщика ждут большие перемены. Кто такие нынешние оценщики?

За последние пятнадцать лет профессия оценщика также как и весь российский бизнес изменилась до неузнаваемости. Если еще десять лет назад почти единственным источником доходов для оценщика были переоценки основных средств предприятий. То сейчас об этом уже почти никто не вспоминает. Операции с госимуществом и имуществом госкорпораций, залоговое кредитование и составление отчетности по МСФО – вот на чем держится современная российская оценка. За прошедшие годы и методическая, и нормативная базы оценочной деятельности прошли огромный путь в своем развитии. И сейчас наиболее существенным сдерживающим фактором оценочного бизнеса является дефицит настоящих специалистов.

Хорошего оценщика нельзя подготовить и за 5 лет учебы в ВУЗе. За один-два года работы в оценочной компании оценщик может стать специалистом в очень небольшом числе отраслей, но компаний узкоспециализированных у нас почти нет – такая организация бизнеса неэффективна. Если посмотреть на профессию оценщика с точки зрения навыков, которыми он владеет, то понятно, что это достаточно квалифицированный экономист, владеющий приемами отраслевого и финансового анализа, знающий неплохо отдельные рынки, и, что самое главное, умеющий искать и обрабатывать большие массивы разнородной и плохо структурированной информации. Такой специалист нужен не только в оценке, его с удовольствием возьмут на работу инвестиционные компании, кредитные организации, агентства недвижимости и девелоперские фирмы, подразделения, управляющие собственностью крупных корпораций.

Изменения в законодательстве, о которых говорилось выше, делают оценщика «крайним» в очень сложном процессе оценки, 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 поверхности отчета оценщика.

Кто будет спорить, что нужно повышать ответственность оценщика, бороться с недобросовестной и халатной оценкой? Никто. Речь идет 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. Если пациент пропускает медицинские процедуры и нерегулярно принимает лекарства, никто не будет спрашивать с врача за результат лечения.

Рассмотрим конкретные примеры. Закон справедливо говорит, что основанием для проведения оценки является договор между оценщиком и заказчиком, подразумевая, видимо, что заключаться этот самый договор должен до оценки. Но почему бы эту замечательную мысль не изложить в более строгой форме? Например: «оценщик не должен приступать к оказанию услуг без заключенного договора», или «заказчик оценки ОБЯЗАН передать оценщику подписанный со своей стороны договор на оценку не позднее, чем за один рабочий день до даты начала оказания услуг». Но вся беда в том-то и заключается, что все прекрасно понимают, что потребовать соблюдения сроков от маленького оценщика можно, а того же от большого учреждения или корпорации нет.

Наверное, это можно было бы попробовать сделать, если бы конечной целью было создание ситуации ВЗАИМНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ВСЕХ СТОРОН. Но такой цели разработчики нынешнего законодательства перед собой не ставят.

Ну, хорошо, подписали договор на оценку через три месяца после окончания самой оценки, разве это влияет на качество самой оценки? Не будем говорить о формальной стороне – стандарты уже нарушены. Сам процесс оценки усложняется, оценщик тратит время на «выбивание» конфиденциальной информации при отсутствии договора, доказывание налогоплательщикам обоснованности затрат, понесенных им до подписания договора, ну, и наконец, берет на себя весь риск того, что на полпути клиент передумает. Будет ли маленький оценщик судиться или даже спорить с большой корпорацией, при которой он месяц назад с таким трудом аккредитовался?

Принятые этим летом федеральные стандарты оценки очень много внимания уделяют достоверности оценки. Но опять же, **вся** ответственность за достоверность оценки ложится на одного оценщика. Рассмотрим пример простой оценки бизнеса, например, лимонадного завода.

Для оценки будущих денежных потоков оценщик должен располагать, как минимум, качественным бизнес планом и детальной разбивкой себестоимости по видам продукции. Кто должен отвечать за наличие и ДОСТОВЕРНОСТЬ такой информации? Ну, конечно, само предприятие. А почему об этом прямо не написать в законе или хотя бы в стандартах? Может ли оценщик проверить предоставленную информацию, например, обнаружить завышение плана продаж на 5-10 процентов? Вряд ли. А ведь итоговый результат зачастую очень чувствителен к подобным колебаниям, и лишние 5 процентов выручки могут увеличить стоимость в 2 раза.

В сравнительном подходе нам не обойтись без анализа информации по сделкам с аналогичными предприятиями. Жалко, но в стандартах нет адреса, где бы можно было почерпнуть эту интересную информацию!

И даже затратный подход оценщик не сможет грамотно применить, не обратив внимание на товарные знаки, используемые данным предприятием. Но где же возьмет оценщик так необходимую ему информацию? Может её предоставят конкуренты нашего лимонадного завода? Может она найдется на сайте уважаемого Роспатента? Вряд ли.

Такая же ситуация с предоставлением критически важной для оценщика информации и по другим отраслям. Где в общем доступе полная база аукционов проводимых РФФИ? Где результаты аукционов МПР по лицензионным участкам на добычу полезных ископаемых? Где информация о ставках аренды на недвижимость, предоставляемую региональными правительствами, различными ведомствами? Ничего этого нет, и в ближайшее время не будет. Усе це е, та тільки для себе¹.

¹ Малороссийский фольклор.

И здесь мы возвращаемся к ключевому законодательному новшеству – определению субъекта оценочной деятельности исключительно как физического лица. Неужели разуверившись в способностях оценочных компаний собирать и обрабатывать эту самую достоверную информацию, законодатель решил, что лучше с этим справится отдельный оценщик-предприниматель? Нет, конечно, никто не запрещает нам объединяться в фирмы, но фирма как бы перестаёт быть оценщиком, она теперь просто исполнитель!

Если Вы подумали, что все наши ведомства и корпорации решили повернуться лицом к маленьким оценщикам и работать исключительно с ними, укрепляя так нужный стране средний класс, Вы ошибаетесь. Все они как работали с крупными и не очень компаниями, так и будут. Зато, теперь в каждом договоре можно будет увидеть фамилию конкретного оценщика. Это тоже очень важное нововведение. Жаль только, что, вписав свою фамилию в договор, а на следующий день, подав заявление об увольнении по собственному желанию, этот оценщик сможет поработать в проекте лишь две недели – Трудовой Кодекс надо читать! А с учетом сроков подписания договоров, о которых мы уже говорили выше, и в случае осуществления большого проекта, отчет будет подписан уже совсем другими оценщиками.

Но ведь это не важно. Важно совсем другое! Появляется возможность (если очень надо) завернуть отчет на этапе экспертизы и обязать оценщика (ну, не заказчика же!) привести отчет в соответствие с договором, или договор в соответствие с отчетом. А еще можно сказать, что, оценив 3000 зданий, оценщик предоставил только 2953 свидетельства о собственности, и некоторые из них заверены как-то неразборчиво. «Вам такие копии предоставил заказчик»? «Но Вы же читали ФСО-3, пункт 11, значит, понимаете, что такую информацию нельзя признать достоверной». В общем: «Я же Вам говорю, приходите завтра, а Вы приходите сегодня»!

Вот в таком законодательном и информационном окружении российские оценщики встречают радостный для себя 2008 год. С первого января, выполнив оценку, каждый из нас будет отмечать дни до дембеля, то есть до истечения срока исковой давности. Ибо, получив иск не только от заказчика, но и от большого круга третьих лиц (налоговая инспекция, государственный контролирующий орган, миноритарный акционер) мы начнем готовиться к суду. А если суд признает нашу непосредственную вину в причинении убытков (кто поручится, что отсутствие, скажем, достоверной информации не будет квалифицировано как халатность), то шансов остаться на плаву у нас мало. 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 хватить? Хватит, если Вы ошиблись при оценке квартиры, коттеджа или неиспользованного ваучера. Но если Вы оценили завод, хотя бы средний, то этого всего не хватит! Поэтому приготовьтесь расстаться с некоторой недвижимостью, движимостью и получить исполнительный лист на много лет вперед.

В такой ситуации следует ожидать неизбежного оттока лучших, наиболее ответственных специалистов. Куда они пойдут работать, мы уже знаем. Одно утешает, что может быть, в первую очередь это коснется компаний, которые мало внимания уделяют внутреннему контролю, и в которых подобные риски наиболее высоки. Те, кто решит остаться в профессии всерьез озаботится вопросами перерегистрации на родственников своего имущества. И тогда знаменитая фраза Сокола-Кружкина «Ты, вообще, живёшь по доверенности!» будет применима не только к Диме Семицветову, но и к большинству российских оценщиков.