

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

№4 | 12 2009

*Вексель
сегодня,
завтра!*

Время раздавать
кредиты – время
собирать долги

Вексель –
цена
обещаний

Оценщик –
адвокат
стоимости



2010
Вернуть долги
Долг платежом красен!

Нигде стандарты и правила чиновниками не устанавливаются

Развитие – это движение, а движение требует точных ориентиров. Особенности маршрута, по которому происходит движение в сторону саморегулирования, а также анализом этого процесса в оценочной деятельности с ОД поделился Председатель комитета по собственности Государственной Думы РФ Виктор Плескачевский.

ОД: Начну с вопроса, который не перестает волновать участников любой профессиональной деятельности. А зачем вообще нужно саморегулирование?

В.П.: Есть много слов с корнем само-: самоуправление, самоорганизация, самоконтроль и т.д. Если мы поставим их в ряд, то станет понятно, чем от них отличается саморегулирование. Саморегулирование – это часть общего государственного процесса регулирования отношений в конкретной сфере. Конституционный суд РФ по этому поводу сформулировал свою позицию очень точно, а именно: деятельность каждого лица, которое может причинить ущерб третьим лицам, должна регулироваться государством, но государство вправе определить форму регулирования. Оно может происходить непосредственно в форме лицензирования, а может опосредованно в форме саморегулирования. То есть Конституционный суд признал, что саморегулирование – это альтернатива лицензированию, часть государственного механизма регулирования, которое построено на том, что правила и контроль за исполнением этих правил устанавливает не государство, а сообщество в организованной форме и в режи-

ме своей солидарно-материальной ответственности.

Если говорить о том, кто заинтересован в саморегулировании, то во главе угла стоит потребитель. В отличие от остальных форм регулирования он получает дополнительный режим материальной ответственности, обеспечиваемый компенсационным фондом СРО. Это не абстрактный уставный капитал или обычные обязательства

по договору. Мы прекрасно знаем, что большая часть юридических лиц в форме ООО имеет уставный капитал 10 тысяч рублей, а по гражданскому законодательству это и есть декларируемый размер гражданско-правовой ответственности. В сегодняшней модели СРО мы имеем иную установку: вне зависимости от размера уставного капитала юридического лица или имущества физического лица необходимо сформировать общий фонд денежных средств. Именно этот фонд теперь является установленным законом размером гражданско-правовой ответственности. Если подумать, то ответственности в саморегулировании сегодня больше, чем в остальных формах регулирования, поэтому потребитель не может быть недоволен.

Теперь поговорим об интересах профессионалов. До сих пор в большинстве сфер деятельности стандарты и правила устанавливаются государством. Лишь иногда с привлечением профессионала, но, как правило, без его участия. Нет никакой организованной формы взаимодействия. Конечно, есть такие суррогатные формы взаимодействия, как научно-методические или экспертные советы при министерствах. При саморегули-

В ФОКУСЕ: В. ПЛЕСКАЧЕВСКИЙ

«Девизом административной реформы изначально была презумпция негосударственного регулирования. Если бизнес-сообщество в организованной форме способно взять на себя функцию регулирования, то власть не должна вмешиваться».

«Саморегулирование – это треугольник победителей, основной вершиной которого является потребитель, а обеспечивают его интересы представители профессиональной деятельности и государство».

«Россия обобщила мировой опыт саморегулирования, внеся в него ряд конструктивных изменений. Прежде всего, мы решили подкрепить репутационную ответственность материальной».

«Руководители Американского фонда оценки, разбирая созданную в России модель материальной ответственности оценщиков, согласились, что она более прогрессивная в условиях нашей экономики. Мы с уверенностью смотрим в будущее. Назад дороги нет».

Виктор Плескачевский,

председатель Комитета по собственности
Государственной думы Федерального Собрания
Российской Федерации, первый заместитель
председателя Совета Национального Совета по
оценочной деятельности

Текст: Семен Фомин

ровании же речь идет о том, что сами профессионалы определяют необходимость и достаточность тех или иных правил. Безусловно, это происходит под надзором государства и потребителей. И благодаря этому возможность внедрения профессионалами некорректных стандартов сведена к минимуму – закон устанавливает минимальные рамки этих стандартов. С точки зрения точности и адекватности, выгодно ли профессионалам самим устанавливать правила или лучше оставить эти функции чиновникам? К счастью, весь мир дал нам ответ: нигде стандарты и правила чиновниками не устанавливаются.

А также о заинтересованности государства. Государство сегодня вынуждено в том случае, когда выдает лицензию, фактически принимать на себя ответственность за каждого субъекта. А способно ли государство нести эту функцию? Оказывается, нет. В первую очередь, потому, что чиновник, который устанавливает правила и осуществляет контроль за их исполнением, мотивирован лишь заработной платой и достаточно абстрактным публичным интересом. Так что саморегулирование как правовое явление выгодно и государству, поскольку увеличиваются реальные возможности администрирования процессов. Ведь в этом случае государство становится арбитром в отношениях «потребитель – поставщик услуг». Во всем мире именно эти две группы заинтересованных лиц договариваются о стандартах качества и приемлемой цене услуг. И неважно, касается это услуг или товаров. Примеры есть как в оценке или бухгалтерском учете, так и в сфере производства молочных продуктов.

Получается, что при внимательном рассмотрении саморегулирование невыгодно только недобросовестным чиновникам и предпринимателям. Так сложилось, что, говоря о предпринимательстве, независимо от размеров проще договориться с конкретным чиновником, чем с себе подобными

профессионалами, с точки зрения того, что правильно, а что нет. И естественно, что в силу сохранившихся наших привычек из недавнего прошлого предпочтение зачастую отдается именно таким договоренностям. А вот когда требуется договориться в рамках профессионального сообщества, при условии, что все понимают условную цену таких договоренностей и существует коллективная материальная ответственность в рамках компенсационного фонда СРО, недобросовестным становится быть неудобно. Объективно остается меньше возможностей, чтобы злоупотреблять. Государство обмануть можно, гораздо сложнее сделать это с такими же профессионалами, как ты сам. Конечно, саморегулирование сегодня

развивается непросто, в первую очередь, потому, что как форма соучастия бизнес-сообщества в регулировании собственной деятельности оно пока непривычно. С другой стороны, в условиях посттоталитарной экономики форма некоммерческой организации, которая имеет властные функции, не сразу принимается сознанием. Многие юристы с трудом понимают саморегулирование как форму, потому что в их голове властные функции могут быть только у органов власти. Так было в советской экономике. Автоматически очень многие являются наследниками этой идеи. Между тем, во всем мире наличие властных функций у СРО никого не смущает. Государство же при этом оставляет за собой надзирающую функцию, функ-



цию арбитра. Базовым Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» предусматриваются разные подходы к выстраиванию системы надзора. Там, где было лицензирование или есть необходимость в регулировании государством, членство субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности данной отрасли в СРО обязательно, в сферах, где государство не регулировало отношения либо регулировало такими механизмами, как требования к качеству, – предпочтительной является форма добровольного членства в саморегулируемых организациях.

Важно понимать, что лица, объединившиеся вместе в режиме материальной ответственности, получившие право самостоятельно устанавливать стандарты деятельности и следить за их исполнением, получают реальные конкурентные преимущества пе-

рые я назвал, приказом с понедельника не введешь. Относительно легко саморегулирование вводится только там, где регулирование признается законодательством обязательным. Мне хочется вспомнить пример первопроходцев саморегулирования в нашей стране – арбитражных управляющих. Когда мы только начинали обсуждать концепцию создания СРО, не было ни одного арбитражного управляющего, кто был бы за саморегулирование. Сегодня, спустя 7 лет после принятия закона, сообщество считает, что если кто-то из специалистов отрасли заявляет о том, что его не устраивает саморегулирование, то это вполне может служить основанием для того, чтобы заподозрить этого специалиста в недобросовестности. После введения регулирования их деятельности на принципах саморегулирования вся модель перевернулась. Был ликвидирован

рования заговорили как о дорожной карте, поэтому необходимо комплексно уточнить детали маршрута движения. Все саморегулирование как система состоит из огромного количества деталей. Эти детали мы должны нанести на нашу дорожную карту и согласовать конкретные даты, когда они появятся в законодательстве или профессиональных стандартах. Мы обсуждаем с Министерством экономического развития необходимость детальной программы развития саморегулирования как виришь, то есть по видам деятельности, так и в глубину, по степени детализации закона.

Если говорить о развитии виришь, то сегодня в базовой модели саморегулирования уже задействованы арбитражные управляющие и оценщики. С небольшим отклонением от нее вовлечены аудиторы. Отклонение состоит в том, что во всем мире объектом регулирования являются аудиторы – физические лица хотя бы потому, что юридическое лицо не может быть субъектом профессиональных знаний. У нас же аудиторы вошли в саморегулирование как юридические лица. Очень плохо сложилось саморегулирование в строительстве. Сегодня я вынужден констатировать, что СРО в строительстве – это не СРО по базовому Закону «О саморегулируемых организациях», а что-то мутировавшее из изжившей себя системы лицензирования, но лишь под прикрытием терминологии саморегулирования и при явном желании чиновников сохранить систему, как говорится, под себя. Поэтому мы не признаем СРО в строительстве. Сейчас на выходе находится закон о саморегулировании еще одной очень важной профессии – актуариев. Без актуария не может быть должным образом составлен ни один аудиторский отчет, поскольку речь идет о важных математических расчетах по тем процессам, которые идут в каждой корпорации. Патентные поверенные также, по нашему мнению, должны оказаться в плоскости саморегулирования, чтобы поднять на новый качественный уровень свою деятельность. То же касается и кадастровых инженеров – наиважнейшей фигуры на рынке недвижимости. Оценщик не может рассчитывать стоимость земельного участка, если он не описан с надлежащей точностью. Из-за неправильного регулирования деятельности кадастровых инженеров сегодня 100% объектов на территории Российской Федерации описаны неточно, с большим количеством ошибок. А оценивать земельный участок с ошибкой в раз-

ОЦЕНЩИК В ОПРЕДЕЛЕННОМ СМЫСЛЕ – АДВОКАТ СТОИМОСТИ, НО ЗА ПРАВО ЗАНЯТЬ ЭТУ НИШУ В СОЗНАНИИ ПОТРЕБИТЕЛЯ ПРИДЕТСЯ БОРОТЬСЯ.

ред теми, кто не входит в систему СРО. Когда существует компенсационный фонд как механизм ответственности, любой потребитель, не удовлетворенный качеством продукции или услуги, имеет возможность обратиться с иском о возмещении ущерба. Любопытно, что сам факт того, что это возможно, сильно дисциплинирует предпринимателя.

Саморегулирование – это предельно естественная форма, апробированная всем миром. Можно сказать, что, обобщив мировой опыт, мы ее просто усовершенствовали для российских реалий. На Западе есть механизм добровольной ответственности, и в большей степени – репутационной ответственности, а в нашем случае слово «репутация» в российской практике пока весит не очень много. Поэтому мы решили подкрепить репутацию материальной ответственностью. Хотя бы для первых 15–20 лет становления этого института.

ОД: Учитывая, что саморегулирование как форма потребовало больших усилий для формирования соответствующей правовой базы на законодательном уровне, хотелось бы обсудить некие промежуточные итоги. Что, на ваш взгляд, в законодательстве реализовать удалось, а над чем еще предстоит работать?

В.П.: Нужно признать, что саморегулирование в любой отрасли в силу причин, кото-

целый госорган. Также если до введения саморегулирования числилось 18 тысяч лицензированных арбитражных управляющих, то рискнули взять на себя материальную ответственность и войти в профессию с началом саморегулирования всего 6 тысяч специалистов. Это означает, что оставшимся 12 тысячам государство хотя и выдало лицензии, но не контролировало должным образом ситуацию и получало в качестве результата скандальные захваты предприятий через процедуру банкротства.

Да, с принятием базового Закона «О саморегулируемых организациях» появилась реальная правовая и организационная возможность появления самого института саморегулируемых организаций в целом ряде отраслей, и процесс этот набирает темпы, что свидетельствует о востребованности темы самим бизнес-сообществом. Но если саморегулируемая организация согласно ее базовой концепции и мировому опыту – это действительно более эффективный инструмент негосударственного публичного контроля, сорегулятор со специальной правоспособностью, действующий в общественных интересах от имени государства, то нам очевидно, что требуется большая детализация правовых норм. Большая часть из того, что нам нужно сделать в наших планах, есть уже давно. Сегодня о развитии саморегули-

мере 8–10% из-за неточности его описания – это, мягко говоря, ошибиться в оценке. Но против саморегулирования для кадастровых инженеров выступают монополисты, которые сидят на измерительных работах. Опять мы получаем неестественный процесс. Интересные события сейчас происходят в сфере управления недвижимостью. Жилищный кодекс упоминает об управляющих компаниях, но не объясняет, что это за организации. Сейчас в рамках базового Закона №315-ФЗ 7 некоммерческих организаций, объединивших на добровольной основе управляющие компании в сфере ЖКХ, уже получили статус СРО. До конца года мы ожидаем рост общего числа саморегулируемых организаций в этой сфере до 15–20. В этом проекте участвуют порядка 50 регионов по всей стране. Это типичный пример, когда предпринимателям выгодно, чтобы дистанцироваться от недобросовестных коллег, выделить себя, приняв дополнительную материальную ответственность. На самом деле, продолжая перечислять возможности для роста саморегулирования вширь, мы обнаруживаем довольно длинный список.

Говоря о развитии в глубину, много предложений готовится в рамках общего законодательства, но и по отдельным сферам инициатив достаточно. Оценщики тому пример. Сегодня отчет оценщика структурирован так, что содержит и информацию, являющуюся коммерческой тайной. Мы предлагаем сделать так, чтобы к отчету прилагалось дополнительное заключение оценщика, которое бы не раскрывало коммерческую информацию о заказчике, но вместо этого содержало только вывод о стоимости объекта оценки, что является информацией, важной для всех членов общества. Такие результаты оценки в интегрированном виде должны стать составной частью большой базы данных всех отчетов по стране. На сегодняшний день оценщик работает с разными ценами объектов-аналогов: иногда с ценами предложения, иногда с ценами спроса, иногда с ценами сделок, которые с трудом добывает у регистрационных служб, потому что эта информация закрытая. Кроме того, ни одной из этих баз полностью доверять нельзя, информация в них ничем не гарантирована и не подкреплена ответственностью, то есть фактически все данные являются декларационными. А мы полагаем, что если оценщики объединят результаты своей работы в форме упомянутой мной базы, то мы получим информацию, за которой в ка-

честве гаранта стоит режим материальной ответственности оценщика. Это означает, что со временем мы сможем естественным образом добиться того, что эта база станет самой точной на рынке. С одной стороны, фактором контроля качества станут иски потребителей. С другой – требования к качеству информации самих оценщиков. Имея формат, когда информация прозрачна и доступ к ней свободен, мы не увидим аномального расхождения в ценовых параметрах объектов-аналогов. А если они будут, то, по меньшей мере, сразу же будут привлекать внимание. То же можно сказать про аудиторов. У них есть заключение, которое является предметом интереса для аналитиков, инвесторов, общества в целом, то есть публичная информация. В качестве резюме можно сказать, что требуется большая работа над стандартами, регулирующими подготовку отчетов.

ОД: Когда можно ожидать появления такой дорожной карты?

В.П.: Будь наша воля, такая дорожная карта появилась бы уже давно. Но процессу сопротивляются не только недобросовестные члены сообщества, но в гораздо большей степени «добросовестно заблуждающиеся» – те, кто элементарно не разобрался с нововведениями. Мы ведем активную работу среди профессионалов-предпринимателей, пытаемся донести логику и преимущества нового формата работы. Также в рядах сопротивляющихся много недобросовестных чиновников. Должен признать, что недобросовестных чиновников, пожалуй, даже больше, чем «добросовестно заблуждающихся» предпринимателей. Чиновник системно не согласен с тем, что у него отнимают полномочия, чиновник так устроен. И в этом изначально заложен конфликт интересов, который стоит за всей административной реформой. Я говорил о дорожной карте во многом и потому, поскольку именно о таком формате планирования стали думать и в Правительстве. Сроки ее появления как документа пока не ясны. Думаю, если события будут развиваться благоприятно, то этот документ мы можем увидеть в следующем году.

Мне кажется важным, что вне зависимости от сроков появления самой дорожной карты интеллектуальный процесс продолжается. Существует плотное взаимодействие с действующими СРО, а также с теми, кто хотел бы войти в их число. Пример эволюционного процесса, который нам, в некоторой степени, даже пришлось сдерживать в этом

году, – агрессивное инициирование саморегулирования в медицине. Происходит это потому, что набирается критическая масса специалистов, которые считают, что профессия деградирует. Процессуальную безответственность каждого отдельно взятого врача не может компенсировать новое оборудование или современные технологии. Поэтому медицина, являющаяся важнейшей социальной сферой, в силу несовершенства внутренних вопросов сталкивается с тем, что медицинская услуга начинает уходить на Запад.

Конечно, законодательный процесс сложно отнести к мобильному. Возможно, в ряде отраслей на эволюционное становление саморегулирования потребуются годы, но своей победой мы считаем, что сегодня не только мы говорим о необходимости саморегулирования. Высокотехнологичные специалисты из разных отраслей сами начинают поднимать этот вопрос. Снова вспомню пример медицины: одна из самых консервативных профессий выбрала этот путь. Вне зависимости от сроков, которые потребуются для завершения настройки саморегулирования, мировая практика говорит нам, что механизм работает. Диплом специалиста той или иной отрасли свидетельствует только о том, что человек успешно сдал экзамены. А вот чтобы заниматься профессиональной практикой, нужно, как правило, войти в соответствующую ассоциацию. Это и есть тот барьер, который отделяет просто образованного человека от практикующего специалиста, несущего ответственность перед потребителем услуг.

ОД: Мы коснулись текущего состояния саморегулирования в разных отраслях. Давайте поговорим об условиях работы СРО. Планируются ли какие-либо шаги, чтобы конкретизировать вопрос налогообложения саморегулируемых организаций и компенсационного фонда?

В.П.: Безусловно, это необходимо, ведь саморегулирование – это регулирование в общественном интересе. Снимая эту функцию с государства, необходимо создать инфраструктурную возможность для СРО осуществлять эту деятельность. В этом смысле нынешние членские взносы в СРО – это те же самые налоги. В то же время изначально с Правительством обсуждалось, что все обязательные взносы в СРО (в компенсационный фонд, страховые взносы, минимальные взносы на содержание) должны включаться в издержки предпринимателя.



К сожалению, у нас пока нет закона о частной практике. В гражданском и налоговом праве описаны только две профессии: нотариус и адвокат. Оценщик, архитектор, изыскатель, врач, в отличие от всего мира, в России не являются частнопрактикующими профессиями. Пока оценщик только назван частнопрактикующим, но фактически, с точки зрения законодательства, таковым не является. А чтобы решить проблемы с налогообложением, оценщик должен стать в Налоговом кодексе в один ряд с нотариусом и адвокатом. Эти меры запланированы. В данный момент они находятся в стадии обсуждения с Правительством.

ОД: Как вы оцениваете состояние рынка профессиональных услуг? Вся экономика сейчас находится в состоянии неопределенности. Как в этой ситуации будут ощущать себя профессии, вовлеченные в саморегулирование? Какие перспективы сегодня есть на рынке? В качестве примера хотелось бы рассмотреть оценочную деятельность.

В.П.: Для оценщиков перспективы очень интересные, даже в условиях кризиса. Но есть и угрозы на пути реализации этих пер-

спектив. Главная из них состоит в том, что свою ответственность, в том числе материальную, специалисты на рынке пока не осознают. В результате мы видим такие примеры, как скандалы вокруг ГК «Олимпстрой», когда оценщик изначально понимает, что обосновывает завышенную (или заниженную) цену, но идет на поводу у заказчика. Не менее важна проблема конфликтов руководства оценочной компании и наемного оценщика в результате давления на последнего.

Понимание последствий, которые предусматривает материальная ответственность, позволили бы оценщикам более осмысленно подходить к своим обязанностям и чаще говорить «Нет». Глобально это означает, что объективность результатов работы, выраженная в отчете об оценке, была бы выше. Думаю, что рынку сейчас нужны акты, демонстрирующие реальность наступления ответственности. Тогда станет понятно, что взносы в компенсационный фонд – не формальность, а реальная цена, которую придется заплатить всем за каждого члена сообщества, действия которого привели к возникновению ущерба. Несмотря на внешне кажущуюся непривлекательность тако-

го развития событий, в целом результат окажется благотворным. Мы естественным образом придем к повышению объективности оценки и сократим спред между возможными отклонениями расчетов и объективным уровнем стоимости объекта оценки.

ОД: Когда в полной мере «заработает» ответственность? Пока механизмы страхования и компенсационный фонд имеют ограниченное применение.

В.П.: Я убежден, что 2–3 иска к разным СРО, по которым будет вынесено положительное решение о возмещении ущерба, изменят ситуацию. Это откроет многим членам сообщества глаза на реальность претензий, погашаемых за счет средств компенсационного фонда. Резонанс будет сумасшедший. А как результат, мы увидим увеличение гражданской заинтересованности ко всем механизмам СРО. В первую очередь, к страхованию. Арбитражным управляющим, к слову, на то, чтобы осознать необходимость этого инструмента, потребовалось шесть лет. А сейчас они вступили в диалог со страховщиками и активно обсуждают правила и подходы применительно к стоящей задаче. То же будет и у оценщиков.

Конечно, со страхованием связан свой комплекс вопросов. В первую очередь, то, что не назван страховой случай. Законом мы ввели новый вид страхования, который сформулирован не как страхование гражданской ответственности, а как страхование профессиональной ответственности. Разница в том, что в первом случае необходимо доказать ущерб, а во втором – ущерб и нарушение профессиональных стандартов. То есть законом мы обеспечили возможность атаки на стандарты со стороны потребителей, которые будут активно критиковать их в связи с тем, что в соответствии со стандартами ответственность практически не возникает. Под этим давлением СРО будут вынуждены совершенствовать свои стандарты деятельности.

Повторю, что именно удовлетворенные иски к СРО, которые приведут к необходимости пополнять компенсационный фонд и сведут на нет систему защиты оценщиков, сделают актуальной задачу пересмотра процедур приема в члены, уточнения критериев образования и квалификации членов, инициирования процесса страхования и т.д. По-новому встанет и вопрос ведения реестра членов СРО. Необходимо вести его так, чтобы на поверхности была вся профессиональная деятельность каждого оценщика. Тогда факторы профессионального риска можно будет минимизировать уже на этапе выбора оценщика. Потребитель сможет привлекать тех оценщиков, которые, на его взгляд, гарантируют определенный качественный уровень услуг. Возможно, привлечение таких специалистов стоит дороже, но зато и риски некачественной работы ниже.

ОД: Продолжая тему тарифов и ценообразования оценочных услуг. Как вы видите решение проблемы демпинга внутри сообщества?

В.П.: Для расчета компенсации за услуги оценщика целесообразно использовать как объемные, так и стоимостные показатели. Так нормируются консультанты во всем мире. Если кто-то из оценщиков позволяет себе демпинг, то этот факт становится вопросом для изучения комитетом по этике. Последний же должен поинтересоваться у оценщика, с чем связана низкая стоимость его работ. Если объяснение ценообразования признается неубедительным, то это отмечается в реестре, то есть становится достоянием общественности. В следующий раз оценщик дважды подумает о компенсации за свои «услуги». А для тех, кто только

входит в профессию, это иллюстрация того, как работают правила.

Если же смотреть на вопрос шире, то хотел бы напомнить, что Президент России Дмитрий Медведев обратил внимание на необходимость создания профессиональных судов. На сегодняшний день такие суды – это элемент пока судейского общества. Но фактически конструкция СРО изначально предусматривает наличие профессионального суда – это дисциплинарный комитет организации. Для того чтобы он заработал полноценно, нам необходимо регламентировать его поведение. Поэтому нужен профессиональный дисциплинарный кодекс. Он должен четко описывать всю шкалу вины и возможного наказания за нарушения, допущенные оценщиком. Это очень важный регламентирующий документ. Процедура не должна быть субъективной: все должно быть процессуально и оспоримо, в том числе через третейский суд, например.

ОД: А как быть с «заказной» оценкой?

В.П.: На разных профессиональных мероприятиях с разным составом участников я многократно спрашивал самих оценщиков о том, как они оценивают процент заказных отчетов. Какая бы цифра ни озвучивалась публично, в неформальном общении все признают, что эта цифра – минимум 60–70%. Это означает, что ни оценщик, ни потребитель не уважают свою профессию. А в итоге мы получаем ситуацию, когда, к примеру, Центральный Банк занимается написанием собственной методики оценки активов банков для своих нужд, а услугами оценщиков не пользуется принципиально. Банкиры, определяя залоговую стоимость имущества, также используют ресурсы внутренних экспертов, которые функционально оценщиками не являются.

Безусловно, привлечение оценщика или отказ от последнего – право заказчика. Но для оценочного сообщества это означает, что существует недоверие со стороны потребителя. Да, консультацию для управленческих целей можно получить у любого лица. Закон и деловая практика это не запрещают. Но в правильной системе координат в предоставлении подобных услуг принимает участие именно профессиональный оценщик. Так происходит во всем мире.

ОД: Можно ли ожидать, что нам удастся воспользоваться мировым опытом?

В.П.: Я прихожу к выводу, что в ближайшее время мы неизбежно увидим структурирование рынка профессиональных оце-

ночных услуг. А это, в свою очередь, приведет к резкому раскрытию рынка для оценщиков. Приведу пример. Как часто сегодня прибегают к помощи оценщиков при совершении сделок с недвижимостью физические лица? Практически никогда. А я убежден, в этом случае оценщик мог бы взять на себя роль экономического адвоката, адвоката доверенного уровня стоимости.

Независимо от того, насколько взаимовыгодно происходят сделки купли-продажи недвижимости, если бы с каждой стороны в сделке присутствовал оценщик, то диалог о стоимости, а значит и о цене сделки, был бы более квалифицированным, происходил с учетом большего количества факторов стоимости, и цена в большей степени отражала бы состояние рынка. В мире такая модель работает. Почему не работает у нас? Нет доверия к оценщику. В сознании потребителя уровень ошибок, совершаемых оценщиком, неприемлем для принятия точных решений.

Я считаю, что сегодня у оценщиков есть возможность сделать выбор в пользу долгосрочной цели установления доверительных отношений с потребителем. К моему огромному удовольствию, как для основного соавтора концепции саморегулирования, я вижу в оценочном сообществе большое количество специалистов, которые осознают значение оценочной профессии. Они строят свой бизнес «вдлинную», на 10–15 лет, не пытаются утвердиться за счет краткосрочных проектов, не допускают высокой вероятности совершения ошибок, не идут на компромисс с качеством работ.

Помимо приоритета внимания потребителю, оценщики не должны забывать и про коммуникации с представителями смежных отраслей. В этом взаимодействии скрыт большой потенциал обмена опытом. Скажем, у арбитражных управляющих материальная ответственность была предусмотрена с 2002 г., а первые иски к арбитражным управляющим появились через 6 лет. Причина этого в том, что потребитель все это время не понимал, что в связи с тем, что появилась материальная ответственность, можно и нужно подавать иски, в случае если представители профессии допускают нарушения. Думаю, что сейчас у оценщиков складывается похожая ситуация. Компенсационный фонд как инструмент должен работать. Законодатель будет на этом настаивать. Ведь ни у кого не возникает вопросов по поводу необходимости работы Агентства по страхованию вкладов.

Если банк не справился со своими обязательствами, существует установленная законодательством гарантия, которую вкладчик может получить.

Возвращаясь к тому, какие очертания завтра будет иметь рынок, думаю, что в процессе роста профессионализма и ответственности оценщиков рынок в количественном выражении специалистов, которые предоставляют услуги оценки, будет сужаться. Те, кто оказался в профессии случайно, имеют возможность критически посмотреть на свое место на рынке и принять решение: нужно ли на нем оставаться? Те же, кто планирует оставаться в профессии долго и передавать клиентов по наследству своим приемникам, должны будут начать смотреть на свою профессиональную деятельность шире. Число случаев обязательной оценки, предусмотрен-

подоснову. О решении экономической проблемы речь идет в меньшей степени. Поэтому я не думаю, что в этом ключе правильно проводить аналогию с оценщиками.

ОД: Имелась в виду не прямая материальная поддержка. Возможно, как раз в период экономического спада было бы целесообразно расширить число случаев обязательного проведения оценки?

В.П.: Если поступить так, то вместо того, чтобы доказывать свою значимость как эксперта в процессе сделки и образовывать потребителя в области значения профессии для эффективности ведения бизнеса, оценщик пойдет прятаться за спину государства и искать дополнительные установленные законом случаи продемонстрировать свой профессионализм. Во всем мире в аудите, страховании, оценке существование обязательных

дарством, лоббировало свои интересы, когда это требуется.

Снова вспомню пример ГК «Олимпстрой». Да, закон плохо отрегулировал вопросы изъятия собственности и некорректно сформулировал цену изъятия, которая складывается из рыночной стоимости и убытков. Но кто как ни оценщики знает, что убытки не являются объектом гражданского оборота и по этой причине не могут быть объектом рыночной стоимости. Можно сказать, что в России это первый случай массового изъятия, но в других развитых экономиках эта практика есть. В подобных случаях и должна проявляться роль профессионального сообщества, которое бы демонстрировало обществу и государству имеющуюся лучшую практику.

Нам потребовалось время, чтобы прийти к этому, но в итоге взаимодействие ГК «Олимпстрой» с Национальным Советом по оценочной деятельности происходит. Эта совместная работа несет в себе необходимость многих дополнительных решений: разработки методики экспертизы, методики актуализации, процедуры проведения актуализации и т.д. Все это должны делать не чиновники, а оценщики. Сейчас Национальный Совет берет на себя активную роль в этих процессах, но когда система будет отнормирована, появятся понятные условия работы – участие Совета уменьшится, а самих оценщиков должно будет возрасти.

ОД: Вы упомянули, что потенциал развития рынка во многом зависит от дополнительных инициатив, исходящих со стороны оценочного сообщества. А как вы относитесь к такой услуге, как экспертиза отчетов об оценке? Какой у нее потенциал? Как, на ваш взгляд, должны готовиться эксперты?

В.П.: Это очень интересный и важный вопрос. Само понятие «эксперт» сегодня недостаточно регламентировано. Помимо этого, подходы к задачам экспертизы могут быть разные: экспертиза на соответствие стандартам и экспертиза с подтверждением стоимости сильно отличаются. Мне кажется, что сейчас необходимо определить разные задачи по экспертизе, стандартизировать процесс по составу работ и затрат, а также в разрезе объемных и стоимостных показателей.

Важно понимать, что до введения понятия экспертизы в оценке существовало огромное количество государственных экспертов. И фактически нашим понятием экспертизы мы

ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА НЕ ДОЛЖНА БЫТЬ ОСНОВОЙ БИЗНЕСА. НЕОБХОДИМО СМОТРЕТЬ НА ПРОФЕССИОНАЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ШИРЕ.

ных законом, не так велико. Но обязательная оценка, как впрочем, и обязательное страхование – это не основа бизнеса. Это всего лишь скелет отрасли. Объем рынка, где оценщик может быть востребован, в десятки раз больше размеров рынка обязательной оценки. И все это зависит не от экономической конъюнктуры. Именно в кризис роль и авторитет эксперта возрастают. Таким образом, стремиться было бы правильно именно к системному взаимодействию с потребителем в области добровольной оценки.

Конечно, рынок – это не только предложение, но и спрос. Много действительно зависит не только от оценщиков, но и от образованности потребителя. В этом направлении представители профессии должны стремиться выстраивать диалог.

ОД: Несомненно, потенциал у рынка большой, но все-таки этот вопрос кажется перспективой завтрашнего дня, как, скажем, общее восстановление экономической конъюнктуры. Если же мы говорим о сегодняшнем дне, могут ли профессионалы на рынке оценочных услуг рассчитывать на стимулирующие меры и поддержку государства, по аналогии с реальными секторами экономики?

В.П.: Помощь реальным секторам, таким как автопром, имеет серьезную социальную

случаев реализации профессионалом своих функций предусмотрено исключительно тогда, когда это требуется в интересах общества. Злоупотреблять этими интересами неправильно. Расширять свое место на рынке нужно за счет естественных потребностей рынка. Ведь глобально оценка делается как в интересах общества, так и в управленческих целях. Почему же тогда оценщики не доказывают потребителю, что никто, кроме них, не сможет помочь принять правильное управленческое решение? Кризис здесь как раз на руку – это самое благоприятное время, чтобы занимать рыночные ниши. Причем занимать их нужно, не побоюсь этого слова, в агрессивной форме. Во многом для этого мы и создали механизмы саморегулирования, когда бороться за статус профессии нужно не каждому отдельно взятому оценщику, а используя ресурсы всего профессионального сообщества при помощи Национального Совета по оценочной деятельности. Здесь как раз появляется возможность решить системные вопросы, которые могут тормозить развитие профессии: иски от потребителей, проблемы с налоговиками, взаимоотношения с регуляторами. Что касается последнего, то крайне важно, чтобы оценочное сообщество вступало в активный диалог с госу-

Дорожная карта саморегулирования

Арбитражные управляющие

Аудиторы

Строители

Патентные поверенные

Актуарии

Кадастровые инженеры

Управляющие недвижимостью

Медицинские работники

Оценщики

Сейчас Национальный Совет берет на себя активную роль, но когда система будет отнормирована, участие Совета уменьшится, а самих оценщиков должно будет возрасти.

Развитие вширь →

Первый этап: создание СРО (2007 – н.в.)

На сегодняшний день существуют 8 СРО, которые объединяют порядка 11 тысяч специалистов-оценщиков. В идеале количество СРО должно составлять 15–20 организаций.



Второй этап: создание Национального Совета (образован в 2008 г.)



Создан в целях формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, координации работы СРО оценщиков и их эффективного взаимодействия с органами государственной власти.

Второй этап: формирование инфраструктуры и нормативной базы (потребуется 3–5 лет)

- Разработка и внедрение профессиональных стандартов
- Запуск страхования профессиональной ответственности
- Совершенствование вопросов налогообложения СРО и компенсационного фонда
- Создание профессиональных судов на основе дисциплинарного кодекса
- Регламентация механизмов экспертизы, повышение роли эксперта

СРО созданы

СРО планируются

Потребитель

Естественная потребность в регулировании

Профессионал

Государство

Установление доверительных отношений с потребителем, системное взаимодействие в области добровольной оценки

Активное взаимодействие внутри сообщества, а также с представителями смежных отраслей

Осознание ответственности за результат профессиональной деятельности

Развитие вглубь ↓

ликвидировали государственную экспертизу отчетов об оценке. В перспективе так должно произойти и в других сферах, где присутствует государственная экспертиза. Со временем государственные эксперты должны будут уступить место экспертам из профессиональных сообществ, неважно, говорим ли мы о строителях, архитекторах, бухгалтерях или оценщиках. Основная аргументация такого решения в том, что эксперт – это лицо признанное, а не назначенное. В случае же системы назначения эксперта государством совсем необязательно, что такие специалисты знакомы со всеми последними особенностями и требованиями конкретной отрасли.

Роль эксперта мне представляется даже шире. Со временем для экспертизы отчетов в суде было бы правильно привлекать экспертов именно из профессионального сообщества. Конечно, обязать суды выбирать именно этих экспертов на законодательном уровне не представляется возможным, зато есть возможность обязать суды обосновать свой выбор эксперта. В такой конфигурации выбор никому не известного эксперта, вместо пользующегося авторитетом члена сообщества, станет нелогичным.

Я отдаю себе отчет в том, что все эти инициативы потребуют времени и планомерной работы. В терминах дорожной карты, о которой я говорил вначале, мы сейчас находимся на старте. Институт экспертов создан. Теперь нужно повышать его регламентацию, механизм отбора экспертов, механизм отчетности, механизм сравнения квалификации экспертов. Эти вопросы в законе пока не описаны. Но, обращаясь к мировому опыту, необходимо будет проработать два блока вопросов: профессиональные требования, то есть требования к образованию и стажу работы, а также материальные требования, к которым можно отнести требования страхования и наличия компенсационного фонда. Подчеркну, что независимо от уровня образования стаж работы является критичным, поскольку во многом от него зависит осознание экспертом своей ответственности.

Институт оценки, как инженерная конструкция, должен строиться по принципу устойчивости и надежности. В этой конструкции необходимо предусмотреть место и для ремесла, и для искусства. Первичная задача – построить фундамент, иначе говоря, поднять уровень ремесла. А создавать предпосылки для того, чтобы люди искусства объединялись в экспертные советы, – задача более высокого порядка.

ОД: Сегодня мы очень много говорили о маршруте, который должен привести профессиональное сообщество к полному осознанию возможностей саморегулирования. Но каков бы ни был маршрут, без усилий, чтобы преодолеть сам путь со стороны идущего, наверное, ничего не получится. Что, по-вашему, должно делать профессиональное оценочное сообщество, чтобы изменить мир вокруг себя, изменить свою роль в этом мире, изменить себя самих?

В.П.: Саморегулирование в той модели, которую мы построили, – это предельно естественный процесс. Это прозвучит парадоксально, но в некоторых случаях можно не делать ничего. Все равно мы эволюционно идем в состояние оптимума. Главным механизмом саморегулирования является коллективная ответственность. Если ее нет или она не работает, то СРО превращается в клуб по интересам. В этом случае неважно, кто именно состоит в организации, важно, чтобы платили членские взносы. Как только включается механизм материальной солидарной ответственности, автоматически возникает много вопросов: кого мы принимаем в члены организации? Соответствуют ли механизмы контроля при приеме в организацию требуемому уровню качества? Нужно ли эти механизмы ужесточать? Члены СРО вправе и должны этим интересоваться. Требования, контроль и санкции – это часть саморегулирования. Если на дисциплинарном комитете оценщик получает резкую критику своей деятельности, то эта критика исходит от таких же членов, как и он сам. Таким образом, мы получаем самонастраивающийся механизм.

Приведу пример из смежной отрасли. Когда разрабатывался механизм саморегулирования для арбитражных управляющих, я был уверен, что потребуются годы, чтобы 40 СРО арбитражных управляющих научились дискутировать между собой. Все они являлись конкурентами и достаточно активно боролись за место на рынке. Не самая лучшая среда, чтобы о чем-то договариваться. Тогда мы не стали прописывать национальный совет саморегулируемых организаций в законе (аналог НСОД), поскольку побоялись, что этот орган станет местом, где самовозглашенная группа из профессионального сообщества начнет диктовать свои правила всем остальным. Что любопытно, уже через три месяца после того, как закон вступил в силу, три четверти действовавших на тот момент СРО сами учредили некоммерческую организацию – Союз саморегулиру-

емых организаций арбитражных управляющих. В законе этого органа предусмотрено не было, а по факту он существовал. Конечно, было много сложностей. Не все СРО вовремя платили взносы, тем не менее, самые сильные СРО согласились в тот момент платить взносы за тех, кто этого делать не мог, чтобы отрасль встала на ноги. И все это происходило в конкурентной среде. Разве чиновник смог бы предложить такое решение? Два года назад Конституционный суд признал представителей Союза саморегулируемых организаций арбитражных управляющих лучшими экспертами в области банкротства, отказавшись привлекать других экспертов. Это уникальная ситуация: вышедший суд на территории Российской Федерации признал НКО в силу того, что она была построена естественным образом без помощи закона, но представляла интересы всего профессионального сообщества.

Вернемся к оценочной деятельности. Становление СРО в любой отрасли происходит в три этапа. Первый этап – это собственно создание СРО. Это технический этап, основополагающий по своей сути. Мы считаем, что должно быть 15–20 СРО. Это должно обеспечить некую экономическую демократию. У оценщиков СРО пока 8. Возможно, в ближайшее время мы увидим создание еще двух, но дальше, скорее всего, процесс замрет. Второй этап – самый важный в становлении системы – создание Национального Совета. Если такого органа нет, то возникает проблема регулятивного арбитража. Да, каждая СРО пишет стандарты, но вопрос их общего согласования, задействованные в этом процессы и ресурсы остаются неопределенными. Третий этап – это формирование всей нормативной базы этой пирамиды. Он может занять 3–5 лет, и потребуются проработать все правила, требования, создать дисциплинарный кодекс. Но все это берется уже из практики, каждодневной работы оценщиков. Например, нет необходимости придумывать регламент экспертного совета. Каждому СРО достаточно проанализировать выполненные за год экспертизы и далее в рамках НСОД прописать выводы в правилах.

Вообще, говоря о саморегулировании, в голову приходят слова Гумилева, что все живое тянется к себе подобному. Исторически сообщества людей формировались по очень простым причинам – защищать себя и свои интересы и устанавливать правила поведения внутри коллектива. Так устроена природа. Создавая основы саморегулирования, мы придерживались именно этой модели. **ОД**