



Сквозь льды на веслах

В сегодняшних условиях оценщик должен раз за разом доказывать свой профессионализм — государству, оценочному сообществу, СРО, потребителям услуг. Предоставив оценщику возможность заниматься профессиональной деятельностью, государство в то же время, по мнению президента НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» Евгения Леонидовича Палочкина, создает такие условия, при которых пребывание в оценочном сегменте для профессионалов становится невыносимым.

Как бы Вы оценили взаимоотношения профессионального сообщества оценщиков и государства? Используют ли СРО в достаточной мере предполагаемую саморегулированием демократию?
 В прошлом государство выстроило определенную систему взаимоотношений, которая называлась «право на работу»: тебе дают лицензию и ты имеешь право зарабатывать себе на жизнь. Это была скорее предпринимательская деятельность, чем профессиональная.

Сейчас правила игры изменились и государство предоставляет оценщикам возможность заниматься не предпринимательской, а профессиональной деятельностью, ограничив их действия Законом об оценочной деятельности.

Теперь к оценщику предъявляются высокие профессиональные требования. Но если бы государство хотело, чтобы система была независимой, высокопрофессиональной и сразу начала функционировать, оно должно было создать определенные экономические предпосылки: дать кредит, предоставить льготы либо возможность бесплатного обучения или хотя бы создать государственный компенсационный фонд на некий период времени, позволив сообществу сформироваться. А потом отсеять непрофессиональных оценщиков и сказать: мы вам дали возможность начать профессиональную деятельность, дали компенсационный фонд, страховые гарантии — работайте. Но нет, оценщиков заставили заплатить деньги в компенсационные фонды, а управляют этими фондами управляющие компании, которые в большинстве своем рухнули во время кризиса.

Когда произошел этот обвал, оценочное сообщество обратилось к государству за помощью, но государство в лице Виктора Семеновича Плескачевского молчит. Мы обращались в Министерство экономического развития: давай-

те как-то отрегулируем этот процесс. Но наши инициативы не нашли поддержки даже в условиях кризиса, когда некоторые компенсационные фонды саморегулируемых организаций оказались в минусе из-за падения курса акций.

Единственная сделанная нам уступка — Федеральная регистрационная служба не потребовала пополнения компенсационных фондов. В ОПЭО имела место такая ситуация: деньги находились на расчетном счете в банке, а банк рухнул. Мы обращались в Агентство по страхованию вкладов с просьбой помочь нам в первую очередь, как если бы мы были физическими лицами. Мы предлагали рассматривать оценщиков, которые делают взнос в компенсационный фонд, а фактически кладут деньги на депозит в банке, как кредиторов первой очереди. Но это никому не нужно.

Значит, если я как физическое лицо кладу деньги в банк, мне государство дает гарантию возврата денег в размере 700 тысяч рублей. А оценщику возврат вклада — 30 тысяч рублей — государство не может гарантировать, хотя он тоже вносит деньги как физическое лицо. Ведь это связано с его профессиональной деятельностью, с этих денег ни он, ни саморегулируемая организация не получают процентов.

Вклад — это как бы материальная ответственность. Так вот, сегодня в Министерстве экономики считают, что и этого мало, нужно еще подчистить оценочное сообщество, собрать еще денег и увеличить материальную ответственность оценщиков. Хочется сказать только одно: спасибо большое за взаимопонимание!

Возникает вопрос: кто-то задался целью похоронить оценку как таковую, сделав условия пребывания в этом сообществе невыносимыми для профессионалов? Или власти хотят сказать: мы выпусти-

ли вас в свободное плавание, вот сами теперь и думайте?

И о чем же должен думать в такой ситуации оценщик?

Первое, о чем должен думать оценщик, — как получить образование. Оно стоит дорого. Второе — нужно где-то найти деньги, чтобы заплатить в компенсационный фонд. Затем он обязан застраховать свою ответственность, потому что без этого не имеет права работать по специальности. Став, наконец, оценщиком, человек

Мы каждый раз изобретаем колесо, потому что нам колеса, которые уже созданы в мире, неинтересны.

должен ежегодно платить взносы на содержание саморегулируемой организации и взносы на содержание Национального совета. Других источников финансирования у нас нет.

В Законе об оценочной деятельности прописано, что могут быть другие целевые взносы, но почему бы государству не сделать целевой взнос на развитие оценочного сообщества? Или хотя бы на содержание Национального совета, если уж Национальному совету поручено заниматься методической работой, разрабатывать стандарты, методики, организовывать деятельность оценочного сообщества. Но это не было и не будет сделано.

Сегодня никто не видит в этом необходимости, хотя такая необходимость есть, как есть люди в министерстве, которым из бюджета выплачивается заработная плата за то, что они должны координировать эту деятельность. Все переложено на плечи оценочного сообщества. И сделано это в тот момент, когда из-за кризиса резко упала стоимость оценочных работ.

К кому бы мы ни обращались, в ответ молчание или в лучшем случае нам говорят: сегодня оценщи-

ки работают плохо, неквалифицированно, поэтому нужно принимать более жесткие административные меры к тому, чтобы наказать нерадивых.

Как Вы думаете, оценка — это стратегическая отрасль?

Я, честно говоря, так не считаю. В цивилизованном мире оценку рассматривают как определение какого-то вероятностного события, выраженного в стоимостной форме. Это скорее обоснование, чем законодательное закрепление

стоимости. А в Российской Федерации все по-другому: мы каждый раз заново изобретаем колесо, потому что нам колеса, которые уже созданы в мире, неинтересны, нам нужно свое, российское колесо, не такое, как у других.

Поэтому мы придумали так в оценке цифра должна выводиться с точностью до копеек и это должна быть конкретная цена, а не диапазон цен. В понимании Виктора Семеновича Плескачевского оценщик — это финансовый адвокат. Хорошо, в какой-то мере я с ним согласен, но почему адвокат должен нести материальную ответственность в случае расхождения результатов оценки? Это чушь собачья, но в законе именно так написано. Если оценщик не в состоянии заплатить и деньги взыскиваются со страховой компании, задается компенсационный фонд оценочного сообщества.

Соответствует ли законодательная база возможностям и задачам СРО?

На мой взгляд, те, кто пишет законы об оценочной деятельности, не понимают, что она собой представляет с профессиональной точки зрения. У нас так: приняли закон, посмотрели — плохо, давайте его изменим. Я был категорически против отказа от ли-



цензирования. Почему? Потому что тогда существовали единые понятные правила игры.

В условиях лицензирования можно было создать саморегулируемые организации и развивать их с помощью государства. Они прошли бы этап становления, и после этого им можно было частично передать функции государства, но правила игры не менять. Более того, я считал, что в оценочном сообществе оценщиком должно быть не физическое, а юридическое лицо.

Только юридическое лицо, распределив систему заказов, может выжить в этих условиях, допустим, занимаясь не только оценочной деятельностью, но и какими-то другими видами деятельности. Сегодня более или менее уверенно чувствуют себя не чисто оценочные компании, а те, у которых бизнес диверсифицирован, которые вложились в недвижимость, юридические и налоговые услуги. А чисто оценочные компании сейчас переживают тяжелые времена и больше всего демпингуют на рынке.

Получается, что жизнь подсказывает, как нужно делать, но на прак-

тике оценочное сообщество законодательно регулируется таким образом, чтобы было еще труднее. Труднее выжить, получить образование, реализоваться на рынке оценочных услуг.

Сможет ли оценщик как физическое лицо один и рекламировать себя, и собирать материалы по рынку, и заключать контракты с заказчиками, и заниматься маркетингом, и в то же время квалифицированно выполнять свои профессиональные обязанности? Но при этом оценщиком может быть только физическое лицо. Он занимается профессиональной деятельностью, а предпринимательской деятельностью заниматься не может.

Оценщику государство не может гарантировать возврат вклада, хотя он тоже вносит деньги как физическое лицо.

Недавно был принят закон, который разрешил арбитражным управляющим бесплатно проводить экспертизу отчетов в СРО. Насколько правомерно это «бесплатно»?

Скажите, пожалуйста, где в мире капитала государство может принять закон, который уполномочивает одно бизнес-сообщество бесплатно работать на другое бизнес-сообщество? На мой взгляд, это абсурд. И только в России законодатели говорят: арбитражные управляющие работают за деньги, а вы, пожалуйста, работайте на них бесплатно.

Получается, что я, как председатель СРО, должен уговорить членов экспертного совета бросить свою основную работу и бесплатно выполнять экспертизу для ар-

битражных управляющих. Вы можете себе такое представить?

Ведь люди в экспертном совете работают не за деньги, у них есть основное место работы. А законом устанавливаются жесткие временные рамки проведения экспертизы отчетов арбитражных управляющих. Иначе говоря, человек должен либо заболеть, либо отпроситься с основной работы, чтобы выполнить обязательство по Закону об оценочной деятельности.

Вот еще один пример того, что те, кто писал этот закон или продвигал и принимал его, понятия не имеют, как живет оценочное сообщество и что это такое.

Возникает вопрос: на что жить оценщику?

У меня такое впечатление, что об этом никто не думает. Оценщиков сегодня упрекают в непрофессионализме, в том, что они выполняют заказные отчеты и за это берут

деньги. А я хочу спросить: если вас лишит возможности зарабатывать, что вы будете делать? Что будет делать чиновник, который получает 5 тысяч рублей в месяц? Брать взятки, чтобы кормить свою семью. А как быть оценщику, который должен делать бесплатную экспертизу?

Делать заказную оценку?

Он вынужден так поступать, чтобы иметь возможность зарабатывать себе на жизнь. Такова логика шагов, которые сегодня предпринимаются. Мало того, в Национальном совете есть комитет по законодательству, который разрабатывает нормативные документы, предложения и так далее и тому подобное. Вы думаете, они где-нибудь рассматривались? Ни один документ от Национально-

го совета, за исключением федерального стандарта оценки «Кадастровая оценка объектов недвижимости», не был рассмотрен ни Министерством экономического развития, ни Комитетом по собственности и предпринимательству Государственной думы.

Почему бы государству не сделать целевой взнос на развитие оценочного сообщества?

А чем объясняют такое игнорирование законодательных инициатив НСОД?

Как говорят нам те, кто нас регулирует: «Дилетантизмом оценочного сообщества и неумением готовить документы. Видите ли, оценщики пока не доросли до того, чтобы самостоятельно разрабатывать нормативные документы». Хорошо, мы не можем писать проекты законов, но предложения вносить можем. Рассмотрите их.

Два года назад, как только ввели саморегулирование, на совещании руководителей СРО в Министерстве экономического развития я первым поднял вопрос о гарантиях, о компенсациях, о том, чтобы создать единый банк. Давайте весь компенсационный

фонд направим в один банк, пусть это будет Сбербанк, и забудем про него. Оценщики готовы подарить Сбербанку по 30 тысяч рублей каждый. И банк эти личные вклады перечислит потом в саморегулируемую организацию как целевые вклады. Я предлагал не только это, но и многое другое, однако интереса мои предложения не вызвали.

Теперь по поводу экспертизы. Когда оценщик приходит в суд,

судья имеет право сам назначить эксперта. У нас был случай, когда в качестве эксперта судьей был назначен строитель, не имевший опыта работы в оценке. Ему сформулировали задачу: определить рыночную стоимость здания. И он ее определил. Как? Об этом можно только догадываться. Я от ОПЭО написал два письма в Министерство юстиции с предложением силами ОПЭО провести переподготовку, повышение квалификации, обучение таких экспертов, а также предложил им вступить в экспертный совет, чтобы была площадка для диалога на одном профессиональном языке.

Ведь в Гражданском кодексе написано, что экспертом, которого назначает судья, должен быть человек, имеющий специальное образование, то есть являющийся оценщиком. Так вот, товарищ из Министерства юстиции мне отписал, что у них есть процессуальный кодекс и в соответствии с процессуальным кодексом судья имеет право назначить эксперта. Иначе говоря, он сослался на кодекс, не прочитав, что в этом кодексе написано. Это о чем говорит? О том, что эксперты, проводящие экспертизу отчетов по оценке в судах, не всегда квалифицированные.

Тогда, по сути, получается, о профессионализме можно только мечтать?

Судебная практика свидетельствует, что сегодня прогрессивные судьи и те судьи, которые ориентируются на законодательную базу Российской Федерации, все чаще и чаще обращаются в экспертные советы саморегулируемых организаций. Мы демонстрируем, что мы лучшие и имеем право проводить экспертизу. В конечном счете нас начинают привлекать в качестве экспертов. Я считаю, что это положительное явление, которое стало возможным потому, что оценщики доказали свой профессионализм. ■

ПЭС 10214/21.10.2010

