

Председатель комитета по этике Национального совета по оценочной деятельности, доктор экономических наук, профессор **Дмитрий Андреевич Кувалдин** в беседе со специальным корреспондентом журнала «ЭС» **Ларисой Полковниковой** комментирует поправки к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятые Государственной думой в июле 2010 года.

Не могли бы Вы прокомментировать принятый Государственной думой в первом чтении Федеральный закон № 38-4482-5 «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации“?»

Эти поправки законодательно закрепляют понятия и виды экспертизы отчетов об оценке. Вводится целый ряд новых понятий, таких как эксперт саморегулируемой организации оценщиков, единый квалификационный экзамен, квалификационный аттестат. Национальному совету устанавливаются жесткие сроки разработки федеральных стандартов оценки.

Наряду с этим с целью повышения материальной ответственности поправки предусматривают увеличение размеров единовременной компенсационной выплаты по требованию заказчиков либо третьих лиц к одному оценщику по одному случаю с 600 тысяч до 5 миллионов рублей. Дополнительно вводится солидарная ответственность саморегулируемой организации оценщиков



Ответственность оценщика и ответственность государства

в размере до 1 миллиона рублей за убытки, причиненные заказчику или третьим лицам вследствие применения экспертного заключения о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации

в области оценочной деятельности. Таким образом, единовременное изъятие из Компенсационного фонда сможет достичь 6 миллионов. Нетрудно понять потенциальную угрозу предлагаемых нововведений, если вспом-

нить, что у нас есть небольшие СРО, едва преодолевшие необходимый по закону численный барьер в 300 оценщиков и, следовательно, обладающие компенсационным фондом «всего» в 9 миллионов.

На последнем заседании Национального совета по оценочной деятельности Виктор Семенович Плескачевский сказал, что упомянутые цифры не являются окончательными и во втором и третьем чтении могут быть изменены. В частности, он считает, что речь должна идти не об абсолютных величинах, а о некотором проценте от величины Комфонда, скажем о 20 процентах. Здесь необходимо заметить, что первоначально предлагавшийся Минэкономразвития вариант — 50 процентов Комфонда, по 25 процентов за оценщика и экспертизу. Но каким бы ни оказался этот процент, пострадают уже не маленькие, а большие СРО. К примеру, Комфонд Российского общества оценщиков превышает 200 миллионов рублей, а 20 процентов от него превысят 40 миллионов.

Ситуация усугубляется тем, что в соответствии с Законом об оценочной деятельности выплаты из Компенсационного фонда могут быть произведены не только в соответствии с вступившим в силу решением арбитражного суда, но и в связи с решением страховой компании о добровольной выплате заказчику или третьему лицу. Кстати, не могу не отметить, что Нацсовет еще год назад подготовил и отправил в Госдуму проект поправки, исключающей возможность выплаты из Комфонда на основании решения страховой компании о добровольной выплате страхового возмещения. Но воз и ныне там...

И вот, представим себе, что страховая компания по каким-либо ей известным соображениям решила произвести такую выплату. После этого пострадавший автоматически может обратить свой взор на Компенсационный

фонд и по закону получить из него большие деньги. Если раньше эта норма, касающаяся добровольной выплаты страховой компанией и последующего обращения к Компенсационному фонду, не работала, то теперь, к сожалению или ужасу, она может заработать. Когда речь шла о 600 тысячах, никто мараться не стал, а если речь пойдет о 6 миллионах, то тут есть о чем поговорить — понимаете, какая история? Поэтому я боюсь, что если показатели выплат из Комфонда заметно превысят сегодняшние 600 тысяч, то может начаться что-то типа рейдерства против саморегулируемых организаций.

Самое главное в оценочной деятельности — репутация оценочной компании.

Ведь есть разные страховые компании и много разных схем, а за такие деньги могут быть разработаны и новые. Но даже если не иметь в виду то, что страховая компания захочет погреть на этом руки — просто от чистого сердца решит выплатить, полагает, что человек пострадал, надо ему побыстрее помочь получить компенсацию, — дальше все равно последует выплата из Компенсационного фонда и, кстати, возможное обращение взыскания на имущество оценщика. Пострадает не только оценщик, но и саморегулируемая организация, то есть как минимум 300 человек. Ведь как только Комфонд становится меньше нормативных 30 тысяч в расчете на одного оценщика, необходимо пополнение, иначе СРО вычеркивается из реестра, а ее оценщики теряют возможность заниматься своей профессиональной деятельностью. Мы рассматриваем один страховой случай, а ведь их может оказаться и несколько. Этого уже не перенесет никакая СРО. Так что полагаю, обсуждаемая новация угрожает всему институту саморегулирования оценочной деятельности.

Как известно, обсуждаемый нами закон внесен председателем Комитета Госдумы по собственности В.С. Плескачевским. Может быть, по результатам обсуждения в Нацсовете он сможет ко второму чтению внести соответствующие изменения?

Да, действительно, Виктор Семенович является первым заместителем председателя Национального совета. Человек он удивительно демократичный, умеет слушать и, самое главное, слышит, но, к сожалению, по-видимому, не все решает он. Все, что вносится в Госдуму по инициативе Минэкономразвития, автоматически ею принимается. А в Минэко-

номразвития сложилось устойчивое мнение, что у оценщика мало ответственности. Вот они эту ответственность как могут, так и повышают. Но они повышают ответственность физического лица, а ни для никого не секрет, что оценочную деятельность осуществляют юридические лица. С целью устранения этого, так сказать, несоответствия, Комитет по этике подготовил проекты поправок, Национальный совет их одобрил и отправил в Минэкономразвития и Госдуму.

Эти проекты поправок нацелены на установление ответственности юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность. Например, такая поправка: генеральный директор оценочной компании обязан быть оценщиком, то есть членом саморегулируемой организации оценщиков. Таким способом можно было бы приступить к решению проблемы захлебнувшегося рынка оценки демпинга. Ведь когда договор на оценку заключается за ноль копеек, а теперь уже и за отрицательные величины, какое отношение к этому имеет оценщик? Оценщик, как правило, работает за фиксирован-

ную зарплату и профессионально выполняет свою работу. А в договорные отношения с заказчиком вступает юридическое лицо, то есть генеральный директор ставит подпись, он и должен нести ответственность не только перед заказчиком, но и перед СРО, но по закону об оценочной деятельности никаких претензий к генеральному директору предъявить невозможно. Вот мы и попытались юридическое лицо поставить в некоторые рамки. У аудиторов это уже есть — генеральный директор обязан быть аттестованным аудитором. И это вполне логично, когда осуществляются высокоинтеллектуальные виды услуг. Вторая предложенная поправка такая: оценоч-

тельность. Самой главной ценностью в ней является репутация оценочной компании.

Безусловно, в хороших компаниях есть специализация, существуют отделы оценки бизнеса, оценки недвижимости, оценки интеллектуальной собственности и так далее, а внутри этих отделов тоже есть специализация оценщиков. Например, оценка банков и оценка нефтяных компаний — совсем не одно и то же. Конечно, можно сколько угодно говорить о том, что высококвалифицированный оценщик может все, но на самом деле вряд ли кто-то осмелится сказать, что он в одиночку сможет оценить «Газпром».

Покупая некачественные оценочные услуги, государство рискует принимать неэффективные экономические решения.

ная компания должна более чем на 50 процентов быть в собственности членом-оценщиков — это тоже как у аудиторов. Чтобы было понятно, что они не картошку копают, а оценочной деятельностью занимаются, то есть необходима профессионализация.

Все это полтора года назад официально отправлено Нацсоветом и в Минэкономразвития, и в Госдуму. И никакой реакции. Для сравнения: первые инициативы Минэкономразвития по повышению материальной ответственности оценщиков были озвучены в мае, а в июне уже были приняты в первом чтении. Понимаете, какая история? Так что мне кажется, что Минэкономразвития заходит не совсем с той стороны. Потому что, по-видимому, существует некое странное представление о том, что труд оценщика — это пусть высокоинтеллектуальный, но индивидуальный вид труда. Спешу их разочаровать: на самом деле оценочная деятельность — уже давно высокотехнологичный и высокоорганизованный вид де-

Поэтому конкурсы на оценку чего бы то ни было не совсем мелкого проводятся только среди оценочных компаний. И то, как они проводятся, — наша большая боль.

Что Вы имеете в виду?

Федеральный закон № 94 о госзакупках товаров и услуг. Странно уже то, что закупки товаров и услуг регулируются одинаково, ведь практически любому задумавшемуся над этим человеку ясно, что товары и услуги — это две большие разницы. Качество товаров можно контролировать на входе, в процессе и на выходе. А вот покупая услугу, вы фактически покупаете обещание. Очень легко это понять, если представить себе, что Вам, не дай Господь, понадобится серьезная хирургическая операция. Вы ведь обратитесь не туда, где дешевле, а туда, где лучше. Так почему же у государства такое наплевательское отношение к государственному имуществу? По-прежнему кажется, что оно, как и в советское время, «ничье»? Нет, теперь оно наше с вами, а нас очень беспокоит, что,

покупая «бесплатные», то есть некачественные оценочные услуги, государство рискует принимать неэффективные экономические решения, потери от которых могут быть гораздо больше, чем грошовая экономия на услугах оценщиков. Так вот, год назад Нацсовет принял Рекомендации заказчикам оценки: не изобретать велосипед для услуг, а воспользоваться мировым опытом. А общепринятые принципы при найме консультантов давно разработаны Мировым банком, и там, извините, 80 процентов — это репутация фирмы и качество персонала. Возвращаясь к Федеральному закону № 94, должен сказать, что Нацсовет направил в Госдуму предложение о повышении для оценки веса качества с имеющихся 20 до 40 процентов, как для научно-исследовательских и экспертных работ. Пока никакой реакции...

Но все-таки предложения Нацсовета не могут быть оставлены без внимания?

Хотелось бы надеяться. Хотя пока ситуация только ухудшается. 12 октября на заседании Национального совета обсуждались два свежих примера — последний конкурс Росреестра по выбору компании для кадастровой оценки недвижимости и распоряжение правительства о наделении ФГУП «Федеральное бюро технической инвентаризации» правом на определение рыночной стоимости зданий, строений и сооружений Вооруженных сил Российской Федерации.

Что касается конкурса Росреестра, то его начальная цена превышает 1 миллиард 100 миллионов, а стоимость обеспечения контракта — более 350 миллионов рублей. Спрашивается, для какого оценщика организован этот конкурс? Ведь ни у одной оценочной компании нет 350 миллионов, и, следовательно, конкурс этот под те же ФГУПы. Вы знаете, что кадастровая оценка теперь подпадает под закон об оценоч-

ной деятельности, в котором есть принципиальное требование о независимости оценщика. Вопрос: допустимо ли, чтобы кадастровой оценкой по заказу государственного ведомства занима-

выглядит по меньшей мере неоднозначно. Вы же понимаете, что независимость — это не просто лозунг какой-то, если как только появляется зависимость, тут же появляется возможность...

подход негосударственный и не в интересах государства.

Передача ФГУПам функций по проведению оценки госимущества — подход негосударственный и не в интересах государства.

лись федеральные государственные унитарные предприятия? По мнению Национального совета, недопустимо. Конечно, если говорить о юридической чистоте, тут никаких проблем нет, потому что государство у нас не является юридическим лицом. Но когда государственные предприятия, на 100 процентов принадлежащие государству, оказывают государству же услуги по оценке, это

Манипуляции...

Да, пожалуй, это верное слово — манипуляция. А что такое манипуляция результатами оценки? Как только в кадастровой оценке или, например, при приватизации происходит оценка в чьих-то интересах, так тут же государство имеет шансы потерять в стоимости активов. Таким образом, передача ФГУПам функций по проведению оценки госимущества —

Да, здесь затрагиваются национальные интересы. Ведь речь идет о земле. А что не устраивает Национальный совет в организации конкурса, который выиграло Федеральное бюро технической инвентаризации?

А то, что никакого конкурса и не было! Если Росреестр еще как-то попытался соблюсти требования Федерального закона № 94, то Минобороны им просто пренебрегло!

Где же выход?

Недавно Нацсовет поручил мне подготовить соответствующее обращение Нацсовета в Федеральную антимонопольную службу. Думаю, не помешает и обращение от имени руководителей саморегулируемых организаций оценщиков.

ПЭС 10218/13.10.2010

