

ПроСРОченый кредит доверия

Саморегулирование оценочной деятельности сегодня официально признано наиболее эффективным механизмом координации профессионального сообщества и работы рынка. При этом государство не полностью отказалось от регулирования рынка оценочных услуг, выступая гарантией развитого рынка и единства экономического пространства, оставив в сфере государственных интересов и ответственности нормативное правовое регулирование.

Основными мотивами развития профессии по-прежнему остаются укрепление доверия к профессиональному оценочному сообществу и институту саморегулирования, развитие устойчивого и прозрачного рынка оценочных услуг. Главенствующая роль в развитии российской оценки сегодня отдана саморегулируемым организациям, призванным разрабатывать федеральные стандарты отрасли, защищать общественные интересы, формировать единые подходы к осуществлению оценочной деятельности и координировать деятельность оценщиков.

Что изменилось за годы работы СРО? Как в новой ситуации проявляет себя государство? Насколько улучшилась взаимосвязь бизнеса, технических ведомств и инспекций? Как это повлияло на развитие отрасли и что необходимо сделать для исправления ошибок и выхода из неоднозначных спорных ситуаций?

Вопросы дифференцированного подхода к размерам взносов в фонды СРО, проблемы готовности рынка оценки к изменениям законодательства и эффективному взаимодействию в рамках антикризисных стратегий до сих пор все еще актуальны и открыты для обсуждения. К участию в дискуссии по этим проблемам на страницах спецвыпуска приглашены эксперты оценочных СРО и крупнейших потребителей профессиональных услуг.



Как корабль назовешь, так он и поплывет



Скуфинский Олег Александрович — председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по оценке и экономике недвижимости, канд. экон. наук

Почти год назад на страницах «ЭС» мы обсуждали развитие российского законодательства в области кадастровой оценки недвижимости. Наши ожидания по поводу принятия законопроекта выражались фразой: «Пути решения перезревших проблем». В сентябре текущего года на площадке ТПП России мы совместно с общероссийскими общественными организациями «Ассоциация юристов России», «Деловая Россия» и Институтом экономики недвижимости Государственного университета — Высшей школы экономики провели «круглый стол» по поводу принятого 22 июля 2010 г. Федерального закона № 167 (далее — Закон). Постараюсь дать обобщающую оценку того, насколько Закон в принятой редакции решает «перезревшие проблемы».

Во-первых, созданы действенные инструменты защиты прав налогоплательщиков. Закон фактически отождествил понятия рыночной и кадастровой стоимостей,

предусмотрев необходимые поправки в ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации. Если «корабль» назвали «рыночная», значит плыть он должен только в этом направлении, следовательно, данная норма формирует исключительно «рыночный характер» кадастровой оценки. На «круглом столе» обсуждались предложения по развитию этих норм Закона в направлении использования заявительного принципа установления кадастровой стоимости на основе отчета об оценке рыночной стоимости. На мой взгляд, это интересное предложение и оно требует правовой и организационной проработки.

От решения СРО будет зависеть судьба региональных и местных имущественных налогов и сборов, а это около 1 трлн руб. арендных и налоговых платежей.

Указанные положения Закона неизбежно отразятся на судебной и внесудебной практике разрешения споров. Если раньше суды из-за неопределенности соотношения между кадастровой и рыночной стоимостью, как правило, выносили решения не в пользу заявителя-налогоплательщика, то сегодня таких оснований нет.

Кроме того, создание института внесудебного урегулирования споров, предусмотренного Законом, является важнейшим прогрессивным шагом. Необходимо только обеспечить прозрачность и публичность работы комиссий, которые принимают решения по достаточно четким и исчерпывающим основаниям: наличие отчета об оценке рыночной стоимости объекта или документально подтвержденной недостовернос-

ти использованных при кадастровой оценке сведений.

Во-вторых, Законом заложен фундамент нового этапа развития российской оценки, в том числе созданы стимулы для совершенствования методологической базы и формирования новых оценочных специализаций как в вопросах выполнения кадастровой оценки различных объектов недвижимости, так и в области экспертизы ее результатов. Кроме того, сформированы предпосылки развития оценочных инноваций, должны быть созданы специальные программные средства, позволяющие автоматизировать масштабные работы по массовой оценке недвижимости.

Важно отметить, что положения Закона существенно укрепили

роль саморегулируемых организаций оценщиков (СРО). Теперь СРО, а не уполномоченный государственный орган дает заключение о соответствии или несоответствии отчета об определении кадастровой стоимости требованиям законодательства РФ. Без такого заключения заказчик не имеет оснований для приемки работ. Таким образом, от решения СРО будет зависеть судьба региональных и местных имущественных налогов и сборов, а это около 1 трлн руб. арендных и налоговых платежей.

Нельзя не обратить внимание на отсутствие в Законе какой-либо регламентации деятельности СРО по выполнению указанной функции, а также ответственности за ненадлежащее исполнение. Очевидно, что этот вопрос должен быть решен в ближайшее

время путем внесения поправок в действующее законодательство и принятия Национальным советом по оценочной деятельности и самими СРО регламентирующих документов.

В-третьих, позитивным моментом в Законе является повышение ответственности исполнителя работ по кадастровой оценке: он обязан заключить договор страхования ответственности за причинение ущерба на сумму не менее чем 30 млн руб. Очевидно, что это положение также создает возможность для расширения рынка страховых услуг. При этом

рону повышения качества кадастровой оценки (например, через реестр недобросовестных поставщиков) будет слишком дорого как для бюджета, так и для бизнеса. Поэтому мне такая позиция представляется достаточно рискованной и требующей проработки.

В-четвертых, исходя из концепции Закона, силами соответствующих федеральных органов власти до 2013 г. в стране должна быть создана эффективно работающая система кадастровой оценки, которая на третий год будет передана в «руки» регио-

нение Закона будет выполнено, то в России появится современный и многофункциональный кадастр недвижимости, выполняющий не только регистрационную функцию, но и главную свою миссию — служить обществу в качестве достоверного, полезного и доступного информационного ресурса. Надеюсь, что Закон положит конец постоянным спорам о том, сколько характеристик должно содержаться в кадастре. Столько, сколько нужно для определения кадастровой стоимости объекта. Сейчас как раз формируется концепция единого регистрационно-кадастрового закона, где требования Федерального закона № 167-ФЗ и должны быть учтены.

После 2013 г. может сложиться такая ситуация, когда рубль в одном муниципальном образовании не будет равен рублю в другом.

в связи с реальностью ущерба каждая из сторон, включая заказчика, должна очень ответственно подходить к содержанию договора страхования. Иными словами, данный вопрос должен быть дополнительно проработан.

К сожалению, законодатель не выделил отдельно вопрос о квалификации исполнителя работ, очевидно полагая, что достаточно имеющейся квалификации оценщика или что с этим разберутся Национальный совет и СРО. Профессионалы, понимающие в вопросах массовой оценки, знают, что это достаточно специализированный процесс, требующий участия специалистов различной квалификации, обладающих очень хорошей и недорогой материально-технической базой. Чтобы убедиться в этом, достаточно изучить ст. 24.11 Закона, где раскрывается понятие кадастровой оценки. На фоне самого «популярного» Федерального закона № 94-ФЗ, где в качестве определяющих критериев отбора исполнителей названы цена и срок, постепенно эволюционировать в сто-

нальных и местных властей. При этом уже сейчас возникает множество вопросов, например, что делать после 2013 г., если возникнет дефицит соответствующих средств в региональных и местных бюджетах и кадастровая оценка пойдет в России неравномерно — как следствие, рубль в одном муниципальном образовании не будет равен рублю в другом, что делать с административным давлением получателя налогов и сборов на исполнителя работ и т.д. Полагаю, что обо всех этих проблемах, включая систему мер и типовой документации для эффективной передачи функции заказчика в регионы, надо думать уже сейчас.

В-пятых, создана мотивация для скорейшего формирования государственного кадастра недвижимости (ГКН). Согласно положениям Закона, сведения об объектах кадастровой оценки предоставляются из ГКН, который должен содержать количественные и качественные характеристики объектов, необходимые для проведения кадастровой оценки. Отмечу, что если это поло-

В Законе впервые упоминается о создании классификатора видов разрешенного использования земель, по сути являющегося классификатором объектов недвижимости. Впервые за 20 лет рыночных реформ законодатель, наконец, занялся этой важнейшей проблемой. Данный документ является основой для принятия унифицированных решений в отношении определения видов разрешенного использования земельных участков и назначения объектов недвижимости и, как следствие, осуществления регистрационно-учетных записей об объектах недвижимости и последующего определения их кадастровой стоимости — базы для установления налогов и сборов.

Нельзя не отметить предусмотренное Законом создание фонда данных государственной кадастровой оценки. Дело в том, что в результате массовой оценки недвижимости, а также подготовительных работ формируются уникальные информационные ресурсы. Очевидно, что они и должны составлять фонд, который, в свою очередь, должен быть бесплатным, достоверным и доступным. Полагаю, что в рам-

ках решения задачи по развитию портала государственных услуг для специалистов Росреестра не будет составлять особых трудностей осуществить проектирование такого ресурса. Тем более что хорошая основа на портале

Наконец, принятие Закона перевело планы Правительства РФ по реформированию имущественных налогов в прикладную плоскость. Существует план Правительства РФ по введению налога на недвижимость, где приня-

большой чувствительности вопроса очень важно не допустить, чтобы реформирование имущественных налогов превратилось в «коммунистическую стройку, несмотря ни на что и вопреки всему, приуроченную к определенным датам». Все решения должны быть экономически выверены и обоснованы как для бизнеса, так и для социальных групп населения. Но это уже другая история...

Нельзя допустить, чтобы реформирование имущественных налогов превратилось в «коммунистическую стройку, несмотря ни на что и вопреки всему, приуроченную к определенным датам».

Росреестра в виде сервиса по кадастровым стоимостям уже создана, работает и пользуется большим спросом.

Нельзя не отметить, что формирование фонда данных, в том числе на основе мониторинга рынка недвижимости, позволит как снизить затраты на проведение кадастровой оценки, так и удешевить услуги по индивидуальной оценке. Кроме того, сведения фонда данных представляют существенный интерес для финансового сектора. Считаю, что создание фонда данных увеличит доступность кредитных ресурсов за счет снижения их стоимости в результате уменьшения неэффективных издержек, информационных и временных рисков финансового сектора при решении вопросов кредитования под залог недвижимости. Кстати, аналоги таких государственных информационных ресурсов очень успешно работают в Европе, например LDBS (Land Data Bank System) в Швеции, где около 50 процентов пользователей — финансовый сектор. Государство на вложенную 1 SEK (крону) получает 4.

тый Закон и подзаконные акты являются одним из этапов. Кстати, последние несколько месяцев заметна активизация деятельности в этом направлении, ощущается «тихий гул» в обществе. В силу

По результатам «круглого стола» мы подготовили множество предложений, нацеленных на совершенствование как самого Закона, так и подзаконных актов. Тем не менее принятие Закона в целом оценивается участниками «круглого стола» как большой шаг вперед.

ПЭС 10237/10.11.2010



Методологическое и организационное обеспечение процесса определения кадастровой стоимости



Нейман Евгений Иосифович — генеральный директор ЗАО «РОСЭКО», член НСОД, канд. техн. наук, доцент

Федеральный закон от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» завершил продолжавшуюся на протяжении последних десяти лет дискуссию по вопросу о роли и месте независимой оценки в системе государственной кадастровой оценки для целей налогообложения.

Переход к введению единого налога на недвижимость на основе рыночной стоимости является, безусловно, нужным и важным процессом на пути модернизации и развития экономики в Российской Федерации. Цена ошибок при реализации этого проекта может быть очень высокой для всех заинтересованных сторон — граждан, бизнеса и власти.

По сути, определение базы налогообложения недвижимости передается на аутсорсинг независимым

оценщикам. Соответственно, и ответственность, включая возможные имущественные претензии налогоплательщиков и государства, ложится на оценщиков СРО.

Учитывая негативный опыт методологического и организационного обеспечения кадастровой оценки земельных участков, считаю, что адекватное определение кадастровой стоимости как базы налогообложения при введении единого налога на недвижимость возможно в случае выполнения следующих условий.

1. Децентрализация процесса кадастровой оценки и осуществление этого процесса в первую очередь силами оценщиков и специалистов, знающих условия местных рынков недвижимости.
2. Недопустимость попыток чрезмерной формализации процесса массовой оценки путем применения единого специального программного обеспечения — СПО.
3. Создание полноценной системы мониторинга рынка недвижимости на основе общей интеграционной платформы описания объектов недвижимости, используемой Росреестром.
4. Выработка общих принципов информационно-аналитического обеспечения массовой и индивидуальной оценки объектов недвижимости, включая и процесс внесудебного оспаривания результатов оценки.
5. Обеспечение условий для полноценной и добросовестной конкуренции в процессе проведения конкурсов по отбору исполнителей при проведении работ по кадастровой оценке в субъектах Федерации.
6. Определение роли и места НСОД не только как разработчика федеральных стандартов оценки, но и как координатора и методолога всего этого процесса.

7. Обеспечение гласности процесса кадастровой оценки, включая и обсуждение предварительных результатов при определении баз налогообложения.

Необходимо учитывать, что массовая и индивидуальная оценка для целей налогообложения — это не столько общие рамочные условия и требования, но и весь «технологический» процесс проведения этих работ, включая информационно-аналитическое сопровождение и организационную составляющую.

В соответствии со ст. 24.22 «Фонд данных государственной кадастровой оценки» Федерального закона № 167-ФЗ предполагается создание банка данных, на основе которых и будет осуществляться оценка для целей налогообложения. Таким образом, впервые в российской практике проблема информационного обеспечения работ по оценке стоимости получила законодательное оформление пока только применительно к вопросам определения кадастровой стоимости недвижимости для целей налогообложения. Поэтому постановку задачи о создании системы мониторинга рынка недвижимости при переходе на единый налог на базе «адвалорного» налогообложения нужно признать правильной и своевременной.

Учитывая, что собственно оценка для целей налогообложения — это оценка на одну фиксированную дату, таким образом назрела необходимость в выработке общего регламента (технических требований) к информационному обеспечению массовой и индивидуальной оценки недвижимости как методологической базы для создания полноценной системы мониторинга.

Выполнение этих условий позволит избежать тех ошибок, которые имели место при определении кадастровой стоимости земельных участков, и обеспечить успешное выполнение оценочным сообществом поставленной перед ним задачи. ■

ПЭС 10231/28.10.2010

Законодательное регулирование государственной кадастровой оценки: начало пути



Карпова Марина Ивановна — юрист ООО «Концепт», председатель подкомитета по экспертизе, судебной экспертизе и оценочной деятельности Комитета по безопасности предпринимательской деятельности ТПП РФ, независимый эксперт

В этом году был принят Федеральный закон № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 22 июля 2010 г. Изменения коснулись государственной кадастровой оценки (далее ГКО). Их революционное значение можно, пожалуй, проиллюстрировать тремя основными моментами.

Во-первых, до сих пор не работавший п. 3 ст. 66 ЗК РФ изложен в следующей редакции: «В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости».

Во-вторых, ГКО земель проводится в соответствии с законодатель-

ством об оценочной деятельности, что предполагает распространение требований ст. 11 Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки и на отчет об определении кадастровой стоимости.

В-третьих, ст. 24.19 вводится процедура досудебного рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, которая не является обязательной и не подменяет собой судебное урегулирование споров, являясь при этом более простой, чем судебная процедура.

К сожалению, решая одни проблемы, законодатель создал новые. Законом предусмотрена разработка значительного количества нормативных правовых актов (НПА), которые обеспечивают механизм реализации принятого закона. В частности, это документ, регулирующий работу комиссий по рассмотрению споров. При его разработке статьи закона начали рассматриваться с точки зрения практического применения. Тут и проявились слабые места закона. Так, одним из оснований для пересмотра кадастрового спора является представленный в комиссию заявителем отчет об определении рыночной стоимости земельного участка. Его наличие — прямое основание для принятия комиссией решения об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком. Подчеркнем, просто наличие отчета, его экспертиза не предусмотрена в отличие от обязательной экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости.

Получается, что законодатель установил приоритет одного доказательства в споре перед другим. Данное обстоятельство проти-

воречит принципам российского правосудия. Попытка решить эту проблему путем расширения перечня предоставляемых заявителем документов в НПА сомнительна, так как подзаконный акт не может изменять или дополнять закон, а перечень обязательных документов является закрытым.

Другой пример. Подать заявление в комиссию может физическое или юридическое лицо в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а вот получить решение комиссии сможет только лицо, обладающее правом на объект недвижимости. Очевидно, что круг заявителей гораздо шире, чем тех, кто получит решение.

Учитывая объем и сложность отчета, не ясно, как технически решить вопрос о проведении экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости (включая повторную) в саморегулируемой организации оценщиков в течение 30 дней с даты составления отчета, как того требует ст. 24.16.

Напрашивается вывод, что наличие подобных недоработок делает реализацию закона делом трудно выполнимым, сопряженным с возникновением новых спорных ситуаций, что неизбежно приведет к необходимости внесения новых изменений и дополнений. Но нет гарантии, что путь закона к его в полном смысле этого слова действующей редакции на этом завершится.

На наш взгляд, вариант решения проблемы существует. Это разработка проектов подзаконных нормативных правовых актов одновременно с проектом закона, а не после его принятия. По нашему мнению, в этом случае проблемы могут быть выявлены на стадии рассмотрения проекта и решены, а правоприменитель получит закон, который будет понятен и реализуем. ■

ПЭС 10224/22.10.2010

Корректное отношение к кадастровой стоимости



Жуковский Владимир Витальевич — заместитель генерального директора по экономике и финансам ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», члена Совета по аттестации специалистов на право оценки недвижимости.

В июле 2010 года в Федеральный закон об оценочной деятельности был внесен ряд изменений, которые ввели в юридический оборот понятие кадастровой оценки. Речь идет о кадастровой оценке недвижимости, то есть не только земельных участков, но и зданий, сооружений. Такого понятия в российской законодательной практике прежде не было. Следующий логический шаг — использование кадастровой оценки недвижимости для налогообложения и при осуществлении различных операций, таких как выкуп, принудительное изъятие и т.д. Таким образом, законодатели планомерно готовятся к тому, чтобы перейти к взиманию налога на недвижимое имущество на основании его рыночной стоимости. В законе регламентируется порядок определения кадастровой стоимости.

Говорить о том, хорош этот закон или плох, эффективен он или нет, пока рано. Его суть — в подзаконных актах, которые будут вытекать из этого закона; в них будет сформулирована методика определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Адекватная методическая база позволит корректно определять кадастровую стоимость и использовать ее для налогообложения.

Демократию надо возвращать. Невозможно ввести ее с понедельника, она должна пройти этап становления и вызревания.

Безусловно, есть определенные методические проблемы, но их нельзя назвать неразрешимыми. Я не вижу здесь ничего фатального, надо просто этим заниматься и заниматься систематически. Самое главное, чтобы не началась борьба за сферы влияния между различными ведомствами. Необходимо четко прописать, кто чем занимается и кто за что отвечает, плюс соответствующее научное обеспечение. Безусловно, процедуры должны быть такими, чтобы у налогоплательщиков была возможность оспаривать результаты кадастровой оценки и имелись соответствующие механизмы.

Я считаю, что пока еще рано говорить об эффективности механизмов саморегулирования в оценочной деятельности. Они в принципе не могут быть эффективными, поскольку саморегулирование в оценке по существу делает первые шаги. Это как с демократией: невозможно ввести демократию с понедельника, она должна пройти этап становления и вызревания. Демократию надо возвращать. То же самое и с саморегулированием, его нельзя ввести нормативно. Настоящее саморегулирование будет тогда, когда вырастет поколение оценщиков, готовое

его воспринять. А пока мы переживаем болезни роста. Но сейчас делать выводы о том, что саморегулирование не состоялось, что оно неэффективно и поэтому его нужно отменить и вернуться к старой системе, неправильно. ■

ПЭС 10229/25.10.2010



Как предотвратить манипулирование ценой?



Юхнин Алексей Владимирович — директор Центра проблем банкротства, канд. юр. наук

Манипулируют стоимостью в процедурах банкротства, чаще всего, когда хотят изменить цену приобретения в процессе реализации имущества. Первый вариант манипулирования — занижение цены оценки и, как следствие, стартовой цены в расчете на то, что имущество будет продано по цене, не сильно отличающейся от определенной оценщиком, то есть дешево.

Второй вариант, также достаточно часто встречающийся, — завышение стоимости оценщиком. Кредиторы утверждают завышенную стартовую цену, основываясь на данных оценщика, арбитражный управляющий проводит первые торги, которые завершаются безрезультатно, поскольку никто не соглашается покупать имущество по завышенной цене. Далее управляющий снижает начальную цену на 10 процентов, что также не дает результата. Тогда в конкурсном производстве реализуется схема так называемого публичного предложения: цена имущества через некоторые промежутки времени снижается на

определенный процент. Например, каждую неделю на 5 процентов. Наконец, появляется кто-то, кто желает купить имущество, и выясняется, что, скажем, днем раньше была подана другая заявка по этой же цене. То есть арбитражный управляющий, обладая внутренней информацией, имеет возможность манипулировать и покупает имущество по максимально низкой цене сам

Госорганы, которые принимают участие в процедуре банкротства, нацелены на недопущение занижения стоимости, но практически не борются с ее завышением.

или через аффилированных лиц. Госорганы, которые принимают участие в процедуре банкротства, сегодня нацелены на недопущение занижения рыночной стоимости, определяемой оценщиком, но, к сожалению, практически не борются с ее завышением. Как тут быть? С моей точки зрения, необходимо раскрывать информацию о процедуре банкротства, чтобы максимальное число потенциальных покупателей имущества было проинформировано о том, что и по какой цене сегодня можно купить, что создавало бы реальную конкуренцию покупателей и, как следствие, формировало бы действительно справедливую цену имущества.

В настоящий момент информацию о банкротствах можно почерпнуть исключительно в печатных СМИ, например в газете «Коммерсант». Однако полноценным раскрытием информации это назвать нельзя. По экспертным оценкам, не менее 10 процентов объявлений о торгах некорректны: в них нет тех или иных необходимых сведений,

зачастую приведены некорректные привязки наименования должника и его идентифицирующих данных, таких как ИНН или ОГРН.

Совсем недавно стало обязательным проведение электронных торгов при продаже имущества в процедурах в делах о банкротстве. Теперь информация о том, что торги проводятся, будет более доступна. Кроме того, Минэкономразвития России готовится к следующему этапу: уже года три разрабатывается система, которая называется «Единый феде-

ральный реестр сведений о банкротстве». Я надеюсь, что она заработает с начала следующего года. В этом общедоступном реестре предполагается собрать всю информацию о банкротствах и торгах на территории Российской Федерации. Пока сложно сказать, насколько будет эффективна данная система и позволит ли она предотвратить манипулирование ценой, однако все предпосылки для минимизации такого рода рисков существуют. ■

ПЭС 10236/03.11.2010



Манипуляция стоимостью: решение проблемы



**Мунерман
Илья Викторович** —
генеральный директор
ООО «Управляющая
компания „Мунерман
и Партнеры“»

Чтобы избежать манипулирования стоимостью, необходимо создать систему ин-

формационных потоков, которая будет начинаться с множества сайтов, нацеленных на продажу тех или иных активов, и заканчиваться мощными аналитическими системами, агрегированными со значительными объемами информации. У большинства информационных ресурсов, работающих в данной сфере, как в России, так и за рубежом, нет единого стандартизованного информационного ядра. Если информация о предприятиях более или менее стандартна, то для информации о земле или недвижимости такой стандартизации просто нет. В США после ипотечного кризиса начали создавать систему раскрытия информации о рынке недвижимости, но только в четырех штатах.

Количество сайтов по продаже активов огромно, различаются они по качеству информации, эргономике, целевой аудитории и другим параметрам, но главное заключа-

ется в том, что все они разрознены, информация на них представлена в виде текстовых полей, а не анкет. Эти ресурсы не связаны с государственными службами, доступ к базам данных затруднен. Информация о сделках не раскрывается. Единого аналитического центра не существует. Данные процессы нужно гармонизировать путем создания удобного и достаточно полного информационного ядра, которое бы позволило стандартизировать информацию об активе и использовать ее в самых разных целях. Это информационное ядро позволит связывать любой сайт по продаже активов с данными об их регистрации, идентифицировать на карте, привязывать их к системе массовой оценки. На его основе должна осуществляться процедура раскрытия информации о сделках с активами или результатах их оценки, оно позволит значительно облегчить разработку систем массовой оценки и мониторинга стоимости активов — от земли до готовых предприятий. ■

ПЭС 10212/21.10.2010

Сегодня информацией легко манипулировать



**Левитова Анна
Евгеньевна** —
управляющий партнер
компании EVANS

Сегодня в нашей стране оценка недвижимости осуществляется вслепую. Реальная

стоимость квартиры известна только сторонам сделки купли-продажи. На российском рынке в отличие от многих западных нет открытого источника информации, из которого можно было бы получить данные о реальной рыночной цене. Федеральная регистрационная служба, фиксирующая сделки с недвижимостью, не раскрывает информацию о них, как это делается на многих прозрачных и эффективных рынках других стран.

У нас информация реестра прав на недвижимость недоступна обществу. А вот, например, в Нью-Йорке есть офис, где любой человек просто из реестра может узнать, за сколько была продана или куплена та или иная квартира, кем и когда. Более того, он может узнать о суммах сделок с любой недвижи-

мостью на территории Соединенных Штатов. Если известно, сколько недвижимость стоила в 1900 году, в 1950 году, три года назад, пять лет назад, то это позволяет адекватно ее оценить и составить достаточно точный прогноз на будущее, конечно, без учета катаклизмов.

Что происходит в странах, где подобная информация недоступна? Оценщики могут ориентироваться только на публичную информацию, то есть на цену, которую запрашивает продавец или агентство. Например, мы рекламируем квартиру за 500 тысяч долларов. Это не значит, что она будет продана именно за такие деньги. Сделки на «горячем» рынке могут закрываться по цене предложения. Публичной информацией очень легко манипулировать: если нужно понизить оценочную стоимость объекта, дается несколько объявлений с аналогичными параметрами по заниженной цене и, наоборот, если сто-

имость нужно повесить, объявления даются с завышенной ценой.

Вот простой пример: у агента есть клиент, который выбрал квартиру за 500 тысяч долларов. Он может получить кредит, если эта квартира будет оценена именно так или дороже. Агент дает пять или шесть объявлений, где оценивает квартиру в 550, 570, 600 тысяч долларов, таким образом, завышая среднюю цену предложения. Оценщик на основании этих объявлений высчитывает среднеарифметическую стоимость квадратного метра. На самом деле квартира не стоит столько, сколько хотят за нее продавцы. На рынке, где покупатели торгуются, цена оценки, основанная на цене предложения, всегда получается завышенной. Но это не проблема оценщиков и не следствие их злонамеренности, а особенность рынка, на котором информация непрозрачна. Даже если в РФ информация реестров вдруг станет публичной, это все равно не будет работать, потому что у нас многие сделки заключаются по номинальной цене, когда в договоре купли-продажи указывается сумма в один миллион рублей. По новому закону о налоге на недвижимость предполагается, что местные муниципальные органы будут определять среднюю цену недвижимости исходя из данных Федеральной регистрационной службы. Как это будет работать? Они посмотрят и увидят, что за последний год продано 30 квартир, из них 20 — за миллион рублей. Такова реальность, в которой мы живем. Проблема заключается не в непрозрачности рынка оценки, а в непрозрачности рынка недвижимости. И в том, чтобы данный рынок у нас стал более прозрачным, не заинтересованы ни продавцы, ни агенты, которым это позволяет частично скрывать комиссию от участников сделки.

На рынке аренды все еще хуже, потому что большинство арендных договоров (во всяком случае арендные договоры на жилую недвижимость) заключаются в форме договора найма и по закону не подле-

жат регистрации. Регистрироваться должны только договоры аренды сроком более чем на год. Тут вообще не приходится говорить о какой бы то ни было прозрачности. Только если сдается дорогая квартира, которую снимает какая-нибудь западная корпорация, требующая уплаты налогов, хозяева их платят. Но это когда речь идет о больших бюджетах от 3–5 тысяч долларов в месяц.

В начале сентября 2010 года Минфин подготовил поправки в Налоговый кодекс РФ о введении единого налога на недвижимость. Однако новый налог сделает содержание квартир непосильным для многих россиян и заставит их выставить недвижимость на продажу. Это в свою очередь может оказать давление на цены. Новый налог должен заменить земельный налог и налог на имущество физических лиц и организаций.

Минфин предлагает установить минимальную базовую ставку налога в размере 0,1 процента от стоимости имущества. Ранее обсуждался диапазон от 0,1 до 1 процента. Налог будет рассчитываться исходя из рыночной стоимости квартиры, а не по оценке БТИ. Рыночная стоимость квартиры, на которую будет начисляться налог, напрямую станет зависеть от результатов ее оценки. Особо высокой цена содержания будет в больших городах, где цена недвижимости достаточно высока. Дело в том, что квартиры в старом жилом фонде получены в ходе бесплатной приватизации. Какая-нибудь старушка, имеющая квартиру на Фрунзенской набережной и пенсию 3600 рублей, не сможет платить новый большой налог. А вот в новостройках, где все квартиры куплены, такой проблемы скорее всего не возникнет — люди, заплатившие за свою квартиру миллион долларов, могут заплатить и тысячу долларов в год налога.

Это способ выкинуть стариков из исторической части больших российских городов, где недвижимость чего-то стоит. Если поправки

в закон будут приняты в нынешнем варианте, население центральных районов станет однородным: бедные пенсионеры не смогут больше владеть дорогой недвижимостью, их заменят более состоятельными покупателями. При этом, учитывая особенности существующих методов оценки, нам, скорее всего, придется платить налог с цены предложения, превышающей рыночную стоимость недвижимости.

В законе прописано, что оценка недвижимости будет происходить не реже чем раз в пять лет. А как быть, если за эти пять лет произойдут резкие колебания цены? В проекте закона, который сейчас опубликован, ничего об этом не сказано. Там нет и упоминаний об апелляции оценки. Скажем, мою квартиру оценили в миллион долларов, а я считаю, что она стоит 700 тысяч, и могу аргументировать свою точку зрения. Как мне поступить в такой ситуации?

До введения нового налога оценка недвижимости в основном проводилась по требованию банка для получения ипотечного кредита. Причем покупатель, оплачивающий услуги оценщика, мог сам выбирать компанию-оценщика. По новому закону владелец недвижимости не участвует в определении ее рыночной стоимости. Непонятно, насколько точно эта стоимость будет определяться при расчете налога, каков процесс оценки и пересмотра оценочной стоимости и как часто будет происходить переоценка в связи с изменением рыночной цены. Еще менее понятно, как будет оцениваться недвижимость в небольших городках и деревнях, где сделки с недвижимостью происходят редко и база для формирования рыночной стоимости отсутствует.

Чтобы избежать множества проблем, необходимо более точно регламентировать порядок оценки недвижимости и сделать информацию о заключенных сделках публичной. ■

ПЭС 10220/22.10.2010

Проблемы на почве несовершенного законодательства



**Фалько
Галина Львовна** —
директор ООО
«Областной центр
экспертиз»

Сегодня проблемы в оценке базируются на почве несовершенного законодательства, в частности Федеральный

закон № 135 позволяет очень легко войти в профессию. Опыт стран, где оценочная деятельность осуществляется гораздо дольше, чем в России, показывает, что человек, в результате упорного труда и немалых затрат добившийся права работать в высокооплачиваемой профессии оценщика, очень ею дорожит и боится ее лишиться. В результате из делового оборота исключаются заказные оценки. Неграмотные оценки у квалифицированных оценщиков маловероятны, стало быть, и демпинг на грани безрассудства тоже. Оценочное сообщество, состоящее из профессионалов, регулирует улучшение качества стандартов, методик, совершенствование баз данных, агрегирующих разрозненные оценки в структуру стоимостных показателей в различных сегментах рынка.

А что в России? Налицо избыточное предложение малоквалифици-

рованных услуг за гроши с соответствующим качеством работ на выходе. Кроме того, имеет место неуплата взносов и прочие примеры невыполнения обязанностей члена СРО, а исключить такого горе-оценщика из СРО проблематично в силу гуманности гражданского законодательства.

Получается, что саморегулирование зашло в тупик. Проблемы связаны не столько с оценочной деятельностью, сколько с низким профессиональным уровнем разрозненных и плохо управляемых участников рынка, ни с профессиональной, ни с этической точки зрения не готовых должным образом отвечать за свою работу.

Для вхождения в профессию необходимо предварительный период стажировки, а затем квалификационный экзамен, по результатам которого может быть присвоена соответствующая квалификация. ■

ПЭС 10215/21.10.2010

СРО: проблемы и возможности



**Дроздов
Игорь Николаевич** —
генеральный директор
ЗАО «Холд-Инвест-Аудит»

Уже около трех лет оценочная деятельность осуществляется под контролем СРО, но проблемы все те же. Обучение зачастую сводится к прослушиванию

студентами лекций по оценочной тематике, формальному написанию и защите дипломной работы, а повышение квалификации — к уплате энной суммы в обмен на документ. Как следствие — низкий уровень подготовки оценщиков. Существующие методические рекомендации СРО представляют собой набор определений и требований к отчету плюс достаточно размытый алгоритм расчетов. В свои ряды СРО принимают всех, кто формально соответствует требованиям законодательства (это наличие страховки и обучения). Никакого профессионального экзамена не проводится.

Материалы, изученные нами, свидетельствуют, что основная забота всех СРО и Национального совета по оценочной деятельности — это экспертиза отчетов по оценке, закрепленная на законодательном уровне. Иначе говоря, вместо того чтобы сна-

чала решить методические проблемы СРО, хотят закрепить за собой еще одну контрольную функцию.

Следует отметить, что данная экспертиза будет стоить на порядок больше, чем сама оценка, что чревато недовольством клиентов, сокращением потока заказов для оценщиков, увеличением периода выполнения оценки. Также нельзя исключать возможности возникновения еще одного поля для роста коррупции и бюрократической волокиты.

Решение же проблемы качества образования, на наш взгляд, лежит в западной практике — это система сертификации специалистов посредством выдачи международных аттестатов, а также МВА, где проводится качественное обучение, а степень независимости, объективности и сложности экзаменов не может сравниться с переподготовкой оценщиков в российских вузах. ■

ПЭС 10226/25.10.2010