

## За гранями стандарта

О противоречиях разработанного проекта стандарта экспертизы отчетов об оценке журналу «ЭС» рассказала управляющий ООО «КИЦИК Лабрейт.Ру»

Оксана Валерьевна Тевелева.

Проект стандарта — образец тяжелой и дорогостоящей бюрократической действительности, не предоставляющий права принести пользу обществу или остановить недобросовестных оценщиков и экспертов. Сначала понадобилось проверять субъектов, ведущих профессиональную деятельность, прошедших обучение в специализированных заведениях и принятых в СРО. Теперь заговорили о том, что настала пора проверять не только оценщиков, но и самих экспертов. За каждым оценщиком выстраивается хвост проверяющих, организаций и вереница обязанностей, заставляющих платить, договариваться, находить выходы, но никак не повышать объективность результатов. Стоимость экспертизы СРО уже сейчас превышает стоимость отчета об оценке и существенно увеличивает время полного цикла его подготовки, что плохо для бизнеса. Но несмотря на возросший контроль, качество и достоверность отчетов за почти четыре года саморегулирования не улучшились. Сможет ли изменить ситуацию появление нового стандарта? Предлагаю посмотреть лишь несколько ключевых пунктов.

Пункт 5 проекта ФСО-5 устанавливает два вида экспертизы — нормативно-методическую, то есть на соответствие требованиям законодательства, и экспертизу на подтверждение стоимости. Сам факт существования экспертизы на подтверждение стоимости говорит о том, что нормативно-методическая экспертиза стоимость подтвердить не в состоянии, а в суде, и тем более при выплате страхового возмещения, такая экспертиза будет лишь пустой тратой денег. Ведь в ст. 13 Закона № ФЗ-135 прямо

указано: *«В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете...»* Про достоверность отчета об оценке речи нет. Речь идет только о достоверности величины стоимости, которую, как мы видим из проекта стандарта, нормативно-методическая экспертиза не подтверждает. Однако и второй вид экспертизы — экспертиза на подтверждение стоимости — фактически может оказаться фикцией, особенно если учесть п. 12 проекта ФСО-5: *«Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки. Экспертиза отчета об оценке состоит из исследования работы, выполненной оценщиком»*. Эксперт берет информацию из проверяемого им отчета об оценке и не обладает правом использовать информацию, возникшую после даты оценки, или как-то самостоятельно провести расчеты. Так может ли он что-то подтвердить в таких условиях, опровергнуть и тем более нести ответственность? Вопрос риторический.

Практика показывает, что оценщик может выполнить требования стандартов об оценке и получить недостоверную стоимость. То неосознанное, от чего зависит стоимость, лежит вне стандартов, правил и даже вне теории, которой вынуждены пользоваться оценщики. Поэтому экспертизу нужно рассматривать одновременно с нескольких сторон. С одной стороны — это коммерческая деятельность, в которой экономически простиимулированы и СРО, и эксперты. С другой — оценка, как и экспертиза, — это часть системы перераспределения общественных благ. С третьей стороны — СРО в состоянии устанавливать барьеры



ры и брать плату за доступ к профессии. Есть еще множество спорных, о которых, наверное, я напишу не в этот раз. Именно из-за такой экономической многогранности проект стандарта так бурно обсуждался.

Эксперт, как и любой субъект оценочной деятельности, не является независимым, и СРО в состоянии повлиять на его мнение. Без криминала, взяток и угроз. Например, воспользовавшись пунктом е) проекта ФСО-5 и установив допущения и ограничительные условия, СРО может попросить эксперта рассмотреть отчет с неадекватной стоимостью так, что стоимость покажется вполне разумной. Точно так же и отчет об оценке с вполне достоверной стоимостью можно пропустить через пункт и) «результаты проверки обоснованности выбранных методов» и выдать отрицательную экспертизу, которую будет невозможно опровергнуть даже в суде.

В разработанном проекте стандарта множество пятен, противоречий и есть попытка сделать так, чтобы потом можно было учитывать самые разные экономические интересы. Ожидать избавления от субъективизма экспертов (оценщиков), установления оценочной демократии и каких-то значительных перемен, наверное, не стоит. ■

ПЭС 11074/03.06.2011