к 15-летию развития оценочной деятельности
в Российской Федерации

I Международный конгресс

«Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России»

Уважаемые участники конгресса!

Становление саморегулирование и новая ситуация.

Наш конгресс посвящен 15-летию оценочной деятельности в России. Не является случайностью то, что оценочная деятельность появилась уже в первые годы строительства рыночной экономики в России. Ведь оценка имущества - это один из тех механизмов, с помощью которых работает рынок. Без института оценки рыночная экономика просто не может существовать.

За 15 лет существования оценочная деятельность и инструменты ее регулирования прошли значительный путь в своем развитии. В начале становления не была адаптирована к российским условиям методология и программы обучения, наконец, по объективным причинам наблюдался огромный дефицит в необходимой информации, к примеру, в информации по ценам по сравнимым сделкам. Определение стандартов было задачей чиновников, мало разбиравшихся в тонкостях профессии оценки. Сегодня роль государства в профессии значительно снизилась. Государство занимается лишь регистрацией и утверждением минимальных стандартов. Все остальные регуляционные задачи взяли на себя саморегулируемые организации оценщиков. На настоящий момент существует 7 СРО, объединяющих оценщиков со всей страны.

Создан высший регулирующий орган – Национальный совет по оценочной деятельности, представляющий интересы оценщиков во внешнем мире. В состав совета входят не только представители СРО, но и представители потребителей и заказчиков работы, а также представители государства. Не завершено только создание государственного регулирующего органа, предоставляющего статус СРО.

Теперь, когда завершен путь от государственного регулирования к саморегулированию необходимо силами профессионального сообщества продолжать совершенствовать стандарты и методологию оценки, опираясь при этом на международный и накопленный в России опыт. При разработке стандартов следует руководствоваться требованиями наибольшего соответствия нуждам заказчиков, а также неукоснительному соблюдению принципов независимости оценщика и объективности оценок. СРО должны взять на себя функции разработки требований к подготовке и переподготовке оценщиков, стать заказчиками образовательных программ, а также выработать этические принципы действия оценщиков, дисциплинарные кодексы и регламенты работы СРО.

На сегодняшний день достигнут большой прогресс в повышении авторитета и установлении гарантий качества работы оценщиков. Во всем мире основным фактором, обеспечивающим высокий уровень ответственности оценщика за качество своей работы, является репутация. Потеря репутации влечет за собой физическое исключение из профессии, потерю возможности получать контракты на работу. Поэтому именно репутация является ведущим гарантом того, что оценщик выступает как независимое от интересов одной из сторон лицо, что позволяет ему давать объективную оценку стоимости исходя из имеющейся информации. Но репутация создается годами, и 15 лет

существования профессии оценщиков в России не всегда оказывается достаточно. В этих условиях для придания дополнительной значимости профессии оценщика был разработан механизм материальной ответственности. То есть за качество оценки оценщик отвечает материально. Оценщик платит взносы в компенсационный фонд, из которого в случае необходимости выплачиваются компенсации заказчикам. Поскольку компенсационный фонд является объектом коллективной собственности СРО, то у всех членов СРО есть стимулы проводить мониторинг деятельности своих членов с точки зрения следования как профессиональным, так и этическим стандартам.

Дополнительные гарантии качества работы оценщиков дает зафиксированная в законодательстве публичность работы оценщиков, т. е. требования о публикации отчетов. Такая практика дает всем заинтересованным лицам возможность сравнивать результаты работы и оценивать качество работы различных оценщиков, а также делать независимые суждения о качестве их работы.

Оценщик не может выполнить свою работу качественно, если у него отсутствует необходимая информация. К сожалению, заказчики, причем в первую очередь это относится к государственным заказчикам, часто отказывают оценщикам в предоставлении информации, тем самым обрекая себя на получение неадекватных оценок. К примеру, практически невозможно получить информацию о сделках из ФРС. С точки зрения повышения авторитета профессии оценщиков в целом оценщики не могут и не должны работать с подобными заказчиками. Необходимо установить стандарты раскрытия информации, и неукоснительно им следовать. Заказчикам необходимо разъяснять необходимость предоставления информации.

Безусловно, правом заказчиков в таких случаях, является настаивать на соблюдении требований к хранению и обработке конфиденциальной информации. Пользуясь случаем, я бы хотел обратить внимание представителей государства на эту проблему, и принять меры по улучшению доступа к информации в процессе оценки в тех случаях, когда заказчиком выступает государство. Понятна любовь чиновников к закрытости информации, но государству в целом выгодно иметь как можно более точные оценки стоимости имеющегося у него имущества и рекомендации по его использованию, которые может предоставить оценщик.

Другим условием качественной работы оценщиков является наличие адекватной методологии. Разработка, распространение и обучение методологии оценки – одна из важнейших задач Национального совета и отдельных СРО на новом этапе развития профессии оценщика в России. Во-первых, нужно постоянно усовершенствовать методы работы, в том числе применяя последние достижения математической науки и других смежных дисциплин. Во-вторых, нужно в полной степени задействовать каналы распространения лучшей практики и инноваций, причем не только российских, но и мировых. Необходимо гармонизировать российские стандарты оценки с западными и применить все лучшее из западного опыта. В-третьих, нужно гибко реагировать на потребности заказчика и особенности общей экономической ситуации. Учитывая , что нашим важнейшим заказчиком является государство, необходимо совершенствовать методологию оценки не только рыночной, но и других видов стоимостей: кадастровой, фискальной, а также стоимости возможного альтернативного использования.

Кризис

Наша с вами встреча происходит в сложные и интересные времена – времена начала перерастания глобального финансового кризиса в глобальный экономический кризис. Финансовый кризис начался в США, где в эпоху низких процентных ставок начался бум на жилищном и фондовом рынке, переросший в ценовой пузырь на этих и других рынках, к примеру, рынке нефти. Подобные процессы имели место и в России, т. е. и у нас

раздулись свои собственные пузыри на фондовом рынке, и на некоторых региональных рынках недвижимости, к примеру, московском. Раздуванию пузыря способствовало, в том числе, несовершенство методологий оценки стоимости имущества и оценки рисков. Поэтому вопросы, связанные с оценкой, учетом и аудитом, являются важнейшими вопросами, которые мировое сообщество пытается решить в целях выхода из кризиса и недопущения подобных кризисов в будущем.

Кризис явно продемонстрировал, что существующие на сегодняшний день методы оценки стоимости и рисков, методы учета активов, аудита и установления рейтингов для компаний страдают от процикличности. Т. е. во времена бума все эти методы способствуют раздуванию стоимости и созданию пузырей, а в период спада они ведут к резкому падению стоимости и «перелету» оценок вниз от некой долгосрочной равновесной стоимости. Сегодня все ведущие специалисты мира по соответствующим вопросам занимаются разработкой новой методологии, которая позволит избежать подобного эффекта и предотвратить кризисы в будущем. Думаю, нашему сообществу оценщиков, включая и практиков и методологов-теоретиков, стоит задуматься над этой темой. Причем ситуация в мире сегодня такова, что у российских оценщиков вполне есть шанс сделать предложения, которые будут интегрированы в международные рекомендации.

Кризис ставит перед сообществом оценщиков и чисто практические задачи. Проблемы в российской экономике только начинают проявляться, но уже сейчас понятно, что в ближайшее время нас ждет сложный период, который будет характеризоваться стагнацией или спадом в экономике и переоценкой стоимости активов, прежде всего недвижимости. На фоне снижения спроса на российский экспорт, глобальной переоценки рисков, оттока капитала, кризиса ликвидности в банковском секторе и «лопанья» пузырей на рынке недвижимости, увеличится количество банкротств предприятий и банков, и вырастет доля кредитов, нуждающихся в реструктуризации. Для оценщиков, впрочем, это положительный момент: растет спрос на их деятельность.

Но вырастут и требования к качеству работы оценщиков, причем достичь высокого качества будет гораздо сложнее, чем раньше. В результате кризиса кардинально изменится ситуация с точки зрения ценовых ожиданий. Если последние 7-8 лет мы жили в условиях растущих цен, то теперь наступит период снижающихся цен. Резко падает ликвидность рынка, а значит возрастает роль фактора ликвидности при построении оценок. Накопленные в период быстрого роста цен данные и методологии могут не давать адекватных оценок стоимости в условиях кризиса, и потребуются существенные инновации в методологии. Одной из таких новаций должен быть учет влияния макроэкономических факторов на оценку стоимости. С другой стороны, участится количество случаев, когда из-за недостатка информации основой оценки будет квалифицированное мнение оценщика, а это значит, что возрастает ответственность оценщиков за свои действия.

Следующий вызов – это работать не только качественно, но и быстро. В условиях кризиса решения необходимо принимать очень быстро, и это накладывает свои ограничения и на сопутствующие виды деятельности, такие как оценка. Возьмем, к примеру, банковский сектор. Мы видим те масштабы государственной помощи, которые оказываются сегодня банкам, находящимся на грани банкротства. Честно скажу, что меня беспокоит тот факт, что не проводится независимой оценки масштабов помощи. Но я понимаю, что стандартные процедуры привлечения оценщиков могут требовать слишком продолжительного времени для своей реструктуризации. Поэтому, я бы ставил вопрос о разработке процедур привлечения независимых оценщиков и аудиторов к проведению оценки ускоренными, по сравнению со стандартной практикой, методами.

В условиях кризиса вырастет спрос на услуги оценщиков со стороны банков. Должен сказать, что у банков есть существенные нарекания к деятельности оценщиков. Нарекания связаны 1) с завышением стоимости залога, поскольку оценщики действуют в интересах

владельца объекта собственности, 2) с недоучетом фактора ликвидности, когда объекты стоят не реализованными по установленной цене, и 3) с низким профессиональным уровнем оценщиков. Для решения первой проблемы предлагаю перейти к практике, когда оценщик заключает договор с обеими сторонами сделки, что повышает его независимость. Кроме того, оценщикам необходимо больше заботиться о своей репутации, в том числе и среди банков, а значит изучить специфику требований банков и соответственным образом усовершенствовать свои методологические походы.

Кроме этого, особенно в период кризиса, необходимо повышать профессиональный уровень и профессиональные требования к оценщикам. В новых условиях СРО и система образования будут должны активизировать свою деятельность по передаче лучшего опыта. Недавно на Национальном совете были приняты новые требования к образованию оценщиков. Если когда-то раньше оценщиком можно было бы стать прослушав 72-часовой курс, то сегодня квалификация присваивается лишь после 800 часов обучения, причем каждые 3 года надо повышать образовательный уровень, проходя обучение по программам длительностью не менее 104 часов. Чтобы оценщики воспринимали требования к обучению не как ненужную обузу, а как возможность действительно повысить свой образовательный уровень, СРО должны выступать заказчиком образовательных программ и следить за тем, чтобы они отражали лучшую практику действий оценщиков.

Наконец, говоря о кризисе, нельзя упомянуть еще об одной проблеме, непосредственно связанной с деятельностью СРО. Вы все видели, что происходит с рынком акций. В условиях кризиса компенсационные фонды можно вкладывать лишь в активы, дающие максимальную надежность. О максимизации доходности временно лучше всего забыть. Я бы хотел обратить на это Ваше специальное внимание. На Западе сегодня многие университеты потерпели большие финансовые убытки от падения стоимости эндоументов. Чтобы избежать такого результата, в России необходимо быть консервативными в плане управления компенсационными фондами.

Ключевые задачи на следующие три года

Таким образом, мы плавно перешли к задачам, которые стоят перед Национальным советом и СРО на ближайшие 3 года. Наряду с задачами по совершенствованию своей деятельности в целях лучшего удовлетворения потребностей заказчиков, в эти три года будет необходимо завершить процесс создания правового и регуляционного режима для работы СРО и устранить выявившиеся на сегодняшний день недостатки и неполноту процедур взаимодействия СРО с государственными органами и заказчиками.

Сегодня появление принципиально нового института в вопросах регулирования, т. е. саморегулируемых организаций и Национального совета, к сожалению пока не привело к соответствующим и адекватным изменениям налогового законодательства:

1. в Налоговом кодексе еще не появились рядом с профессиями нотариуса и адвоката профессии оценщика, что приводит к неоднозначности толкования вознаграждения оценщика как предпринимательского дохода.
2. начисления в пенсионную систему также отличается у предпринимателей без образования юр. лица и у профессий, таких как нотариус и адвокат. Те же отличия должны действовать в случае оценщиков
3. У некоторых налоговых инспекций возникают проблемы со списанием расходов на управляющие компании специального депозитария.
4. Не ясна природа налогообложения имущества компенсационного фонда. С одной стороны, налоговая инспекция трактует его как имущество СРО, а с другой стороны компенсационный фонд является механизмом гарантирования перед потребителем. Т. е. компенсационный фонд является почти полным аналогом средств АСВ и т. д.

5. Необходимо исключить из налоговой базы затраты на содержание СРО и имущества, поскольку это затраты идут на защиту общественных интересов.

Необходимо ликвидировать и еще одно законодательное несовершенство, а именно расширить понятие видов стоимостей, упоминаемых в Законе об оценочной деятельности: рыночная, кадастровая, инвестиционная и иные.

Сегодня по закону об образовании единственным заказчиком стандартов образования фактически являются государственные органы. Вместе с тем, в связи с появлением такого института, концентрирующего профессиональный и публичный интерес, как система СРО, очевидно, что заказчиком на образовательный продукт в итоге должен стать Национальный совет.

Наконец есть еще проблема неурегулированности взаимоотношений СРО и страховых компаний, недовольство СРО теми типами страховых договоров, которые им предлагают. Думаю, что для решения этой проблемы не нужно даже привлекать государство. Сами СРО или Национальный совет могут достичь соглашения со страховыми компаниями о типовой форме договора. Я надеюсь, что в слушаниях, которые будут проходить в рамках Конгресса, тема стандартизации такого договора как интегрированная позиция всего оценочного сообщества будет подготовлена для переговоров со страховщиками. Нужно точно назвать, что является страховым случаем в этой ситуации, и тогда расчет тарифа будет всего лишь технической проблемой.

Кроме этого, необходимо быстрее принять закон о том, что кадастровая стоимость реально стала частью оценочной деятельности, и чтобы появился объективный механизм оспаривания результатов оценочной деятельности по принципу отчет против отчета в суде.

Самому оценочному сообществу и, прежде всего, Национальному Совету необходимо активизировать работу по совершенствованию стандартов оценочной деятельности. Рамочные требования должны быть изложены в Законе. Работая над общей частью стандартов, нельзя забывать об особенностях применения стандартов в случае оценки объектов интеллектуальной собственности, памятников культуры и иных специальных случаях.

В ближайшее время необходимо выработать этические требования и дисциплинарный кодекс, т. е. порядок реализации надзорных и контрольных функций СРО. Первые шаги уже сделаны: разработаны ориентиры стоимости работ для целец планирования как механизм борьбы с демпингом и занижением качества.

Коллеги, 15 лет – это действительно большой путь, но это не повод для того, чтобы останавливаться в своем развитии. Перед сообществом оценщиков стоит много нерешенных задач, связанных с совершенствованием законодательства, взаимоотношений с государством и потребителями, а также с совершенствованием взаимоотношений внутри сообщества. Сегодня мы собирались с вами для того, чтобы наметить пути их решения. Очень важно, чтобы те решения, которые мы сегодня и завтра примем, позволили бы нам двигаться вперед. Поэтому я хочу пожелать успешной работы Конгрессу и всем нам. И еще: мне кажется, что за последние годы сообщество оценщиков действительно стало сообществом единомышленников. Очень важно сохранить этот дух, и тогда нам будет не страшен никакой кризис.