



УДК 334.012.32



Гунина Е. Н.,
генеральный директор ООО «Экспертное бюро»,
кандидат экономических наук,
доцент Южного федерального университета,
г. Ростов-на-Дону, Россия

© 2021
Дата приема:
16.11.2021

ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ В РФ: ПРОБЛЕМНОЕ НАСТОЯЩЕЕ И ТРЕВОЖНОЕ БУДУЩЕЕ

Данная статья посвящена анализу текущего положения дел в сфере оценочной деятельности в РФ, а также возможным путям выхода из сложившейся кризисной ситуации. Автор подробно описывает причины ухудшения конъюнктуры на отечественном рынке оценки собственности в последние годы и предлагает собственный вариант программы первоочередных действий для сохранения и повышения эффективности данного вида экспертной деятельности.

Ключевые слова: оценочная деятельность; оценка собственности; саморегулируемые организации.



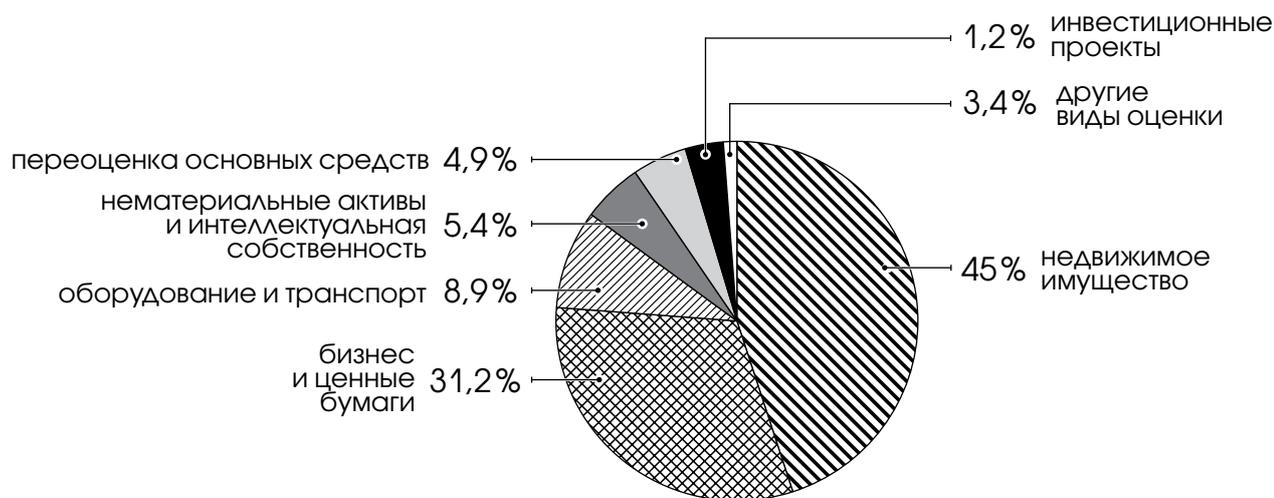
Дискуссия о перспективах оценочной деятельности в России ведется на протяжении более чем двадцати лет, — пожалуй, с момента вступления в силу известного № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. [1]. Споры между государственным регулятором и профессиональными объединениями оценщиков в прежние годы касались главным образом того, насколько рынок оценочных услуг должен регулироваться сам по себе и в каких пределах допустимо вмешательство в эту сферу государства. Но в настоящее время вопрос ставится ребром: речь идет о выживании оценочной деятельности как отрасли экономики в принципе, вообще о сохранении такого вида профессиональной деятельности. К сожалению, сегодня в сообществе оценщиков нет уверенности в том, что независимая оценка как квалифицированная экспертная услуга будет существовать в России в будущем. В чем причина такого положения дел? Ответ на этот вопрос требует подробного анализа проблемы.

Стратегия развития оценочной деятельности, которую декларирует Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков «Союз саморегулируемых организаций оценщиков» (далее — Союз СОО), заключается в максимальном вовлечении института оценки собственности в социально-экономические отношения в РФ, в стимулировании востребованности этого вида экспертных услуг на всех уровнях экономики, что предполагает участие оценщиков в различных транзакциях, совершаемых с правами на объекты собственности. В реальности же дело обстоит так, что рынок оценочных услуг сокращается в масштабах, об этом, в частности, свидетельствуют итоги рэнкинга оценщиков, ежегодно проводимого РАЕХ «Эксперт».

По результатам рэнкинга крупнейших оценочных компаний выручка в 2020 году сложилась в объеме 8,4 млрд руб.; рост по сравнению с 2019 г. составил 3,5% (что ниже величины инфляции — 4,9% — за тот же год, по данным Росстата). При этом в 2018–2019 гг. темпы роста рынка были гораздо более ощутимы [2]. Кроме того, данное исследование касалось только крупнейших компаний, большая часть которых расположена в Москве, Санкт-Петербурге и нескольких крупных городах России. Если включить сюда региональные оценочные компании, то проседание рынка окажется куда более значительным.

Все участники рынка отмечают сегодня отсутствие роста стоимости оценочных услуг, несмотря на разгоняющуюся в стране инфляцию. Это подтверждается и графиком распределения выручки участников рэнкинга. В соответствии с этим графиком 31,2% — это услуги по оценке бизнеса. У многих региональных компаний в штате отсутствуют специалисты с квалификационными аттестатами по оценке бизнеса и, соответственно, этот сектор работы, который является очень значимым с точки зрения доходов оценочной компании, вообще не характерен для региональных компаний.

Распределение выручки участников рэнкинга по направлениям оценочной деятельности, 2020 (%)¹



Изначально задачей оценочной деятельности, как и любой консалтинговой услуги, являлось достижение баланса интересов участников экономических отношений и за счет этого:

- повышение эффективности экономики в целом;
- обеспечение прозрачности процессов оборота собственности;
- укрепление рыночных механизмов в сфере хозяйственной и коммерческой деятельности.

Однако в нынешний момент, в связи с тем, что все большую роль в Российской Федерации играет государственный сектор, рыночные принципы, лежащие

¹ Приводится структура выручки оценочных организаций без учета «Эрнст энд Янг оценка и консультационные услуги», КПМГ, БДО Юникон. Источник: РАЕХ (РАЭК-Аналитика), по данным участников рэнкинга.

в том числе в основе формирования многих экономических институтов как бы отходят на второй план, что неминуемо влечет за собой сворачивание рынка оценочных услуг. Очевидно — для роста востребованности оценки необходима ее хотя бы частичная, хотя бы в некоторых случаях, но обязательность! Однако для того, чтобы заявлять о необходимости таких случаев, оценочному сообществу следует предпринять действия, направленные на возвращение доверия к оценщикам, что невозможно без реального повышения качества оценочных услуг; причем не за счет усиления давления на оценщиков, а посредством создания и обеспечения условий для выполнения качественной оценки. В этом смысле можно говорить о целом ряде мер, которые, на наш взгляд, должны быть реализованы в обязательном порядке и как можно оперативнее:

— предоставление доступа оценщикам к банкам данных реальных сделок с объектами недвижимости;

— формирование общепринятой методологии по «узким вопросам оценки» (к примеру — НДС, выделение стоимости земельного участка и объекта капитального строительства при оценке стоимости объекта недвижимости);

— разработка методических указаний, регламентирующих допустимые диапазоны стоимости в зависимости от объекта и целей оценки;

— реальная работа саморегулируемых организаций оценщиков по жесткому реагированию на случаи «заказной» оценки, но, с другой стороны, защита оценщиков от давления со стороны заказчиков (пользователей) оценки.

Именно вышеперечисленные меры, а не последовательное ограничение работы оценщиков, способны оживить рынок оценки.

Прямое давление на субъектов рынка оценочных услуг — разного рода санкции в их отношении; введение всевозможных ограничений деятельности оценщиков (через передачу, скажем, ряда обязательных оценок в компетенцию государственных учреждений) — только усугубляют кризис оценочной отрасли.

Уже давно перезрел вопрос расширения прав оценщиков в деле отстаивания своих интересов и прав, которые на текущий момент существенно ограничены. Любой отчет, любая судебная экспертиза в силу отсутствия четких методических рекомендаций и адекватных объектов-аналогов может быть оспорена, поставлена под сомнение и т. д.

В то же время предоставление доступа оценщикам к банкам данных реальных сделок с недвижимостью позволит специалистам при оценке основывать свои расчеты не только на «живых» предложениях, размещаемых на досках объявлений, и редких результатах сделок, данные о которых удастся отыскать, но и опираться на массив эмпирических сведений, которыми обладает Росреестр или которые содержатся в базе данных нотариусов, а также банков, занимающихся реализацией проблемных активов.

Разумеется, актуализируется в этом случае и вопрос обеспечения конфиденциальности информации. Это, безусловно, потребует дополнительных мер от регулятора для того, чтобы доступ к информации не приводил к злоупотреблению ею. Но, с другой стороны, надо понимать: если от оценщиков требуют качественной оценки, но при этом ограничивают их в отношении получения объективной ценовой информации, то с точки зрения здравого смысла ситуация заходит в тупик!

Крайне важным моментом является также законодательное утверждение диапазонов стоимости в зависимости от объекта оценки. Само определение рыночной стоимости как «наиболее вероятной цены» уже в дефиниции предполагает некую величину, которая у разных оценщиков никак не может быть тождественной. Соответственно, совпадение стоимостей, полученных различными оценщиками (экспертами) в рамках диапазона, законодательно должно быть признано приемлемым, чтобы убрать потенциальные возможности для манипулирования данными со стороны заинтересованных в реализации собственных интересов субъектов. Законодательное установление интервальной природы стоимости делает возможным более прозрачное взаимодействие между оценщиками, потребителями и заказчиками оценочных услуг.

Как разновидность консалтинга, услуга по оценке собственности в большинстве случаев не удовлетворяет, как минимум, одну из сторон, а, иногда даже обе стороны оказываются не согласны с результатами работы оценщика, что ведет к стремлению оказать давление на оценщика, вплоть до уголовного преследования (известное дело судебного эксперта Ольги Туевой).

Действительно, реализация сторонами своих узких экономических интересов (причем иногда весьма масштабных) зачастую ставит оценщика в невыгодное положение — от соответствия или несоответствия его заключения интересам заказчика может зависеть его дальнейшая карьера, продление аккредитации, возможность санкций по причине жалоб в СРО или апелляционный орган и т. д. По нашему мнению, здесь необходима двусторонняя работа. С одной стороны — жесткое реагирование на случаи недобросовестной оценки, а с другой — столь же непримиримой должна быть и реакция на «профессиональных жалобщиков». Для этих целей могут быть введены специальные правовые нормы, регулирующие ответственность за оказание давления (в любых его формах) на профессиональных оценщиков.

Таким образом, если рассматривать текущее состояние оценочной деятельности в РФ в целом, то комплекс проблем, который в ней назрел, действительно внушительный. Это, помимо ранее перечисленных, и работа апелляционного органа Минэкономразвития и Союза СОО, и квалификационные экзамены оценщиков, и изменение функций и прав саморегулируемых организаций оценщиков, и принятие новых стандартов в области оценки, и забота о повышении квалификации кадров оценщиков. Естественно, все эти задачи решить одновременно не получится, но двигаться в этом направлении все же надо, иначе оценочная деятельность в России вскоре будет просто не в состоянии выполнять свои функции.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями) в ред. от 02.07.2021 г. // URL: <https://base.garant.ru/12112509> (дата обращения: 12.11.2021).
2. Рэнкинги оценочных компаний 2020 // URL: https://raex-a.ru/ratings/appraising_potential/2020 (дата обращения: 10.11.2021).

REFERENCES

1. Federal'ny'j zakon «Ob ocenochnoj deyatel'nosti v Rossijskoj Federacii» ot 29.07.1998 № 135-FZ (s izmeneniyami i dopolneniyami) v red. ot 02.07.2021 g. // URL: <https://base.garant.ru/12112509> (data obrashheniya: 12.11.2021).
2. Re`nkingi ocenochny`x kompanij 2020 // URL: https://raex-a.ru/ratings/appraising_potential/2020 (data obrashheniya: 10.11.2021).

Gunina Ye. N.,

*Examination Bureau LLC, Director General, Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor at Southern Federal University, Rostov-on-Don, Russia*

ASSESSMENT OF PROPERTY IN THE RUSSIAN FEDERATION: ITS TROUBLED PRESENT AND UNEASY FUTURE

This article is concerned with the analysis of the current situation in the sphere of property assessment in the Russian Federation, as well as the possible ways out of today's crisis. The author gives a detailed description of the reasons that have led to the recent deterioration of economic situation at the Russian market of property assessment and proposes her own program of the immediate actions aimed at retention and improvement of the effectiveness of the above-said examination activity.

Key words: examination activity; assessment of property; self-regulatory organizations.

