

www.sciencelib.ru

Издательский дом



«Научная библиотека»

02-1' 2017



9 772227 389008

ISSN 2308-927X

Научно-практический журнал

Экономика и управление: проблемы, решения

ЕKONOMIKA I UPRAVLENIE: PROBLEMY, RESHENIYA



Анализ структурных сдвигов в российской экономике: причины, факторы, последствия

Человеческий капитал в неоиндустриальной стратегии развития отечественной экономики: модель «равнобедренного треугольника»

Совершенствование управления современными компаниями: использование инструментария маркетинга взаимодействия

Сущность современного инновационного процесса

Реформирование продовольственного комплекса России

Стратегическое планирование развития хозяйствующих субъектов зернового подкомплекса

Денежно-кредитная политика Банка России в современных условиях, ее основные задачи и специфика

Финансовые инструменты на рынке жилья российской федерации: проблемы и направления развития

февраль 2017

02-1'

ISSN 2227-3891



УДК 336

ПРОБЛЕМА КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

А. В. АЛЕКСАХИН,
*генеральный директор ООО «Бизнес-Оценка», оценщик,
г. Архангельск, Российская Федерация
E-mail: andrej-aleksakhin@yandex.ru*

Оценочная деятельность в Российской Федерации в целом не справляется сегодня со своей главной задачей – обеспечением качества оценки, под которым понимается ее достоверность как деятельности, направленной на установление стоимости. В статье проанализированы системные причины этого явления с точки зрения маркетинговой теории управления качеством, а также другие факторы, оказывающие негативное влияние на профессиональную оценку. Для реформирования оценочной деятельности в России необходимо принять ряд организационных мер.

Ключевые слова: оценочная деятельность, профессиональная оценка, качество оценки.

Investment, financial and management analysis

THE PROBLEM OF APPRAISAL QUALITY IN CURRENT ARRANGEMENTS OF APPRAISAL ACTIVITY IN THE RUSSIAN FEDERATION

A. V. ALEKSAKHIN,
General Director of ООО «Business-Assessment», the evaluator,
Arkhangelsk, Russian Federation
E-mail: andrej-aleksakhin@yandex.ru

Today appraisal activity in the Russian Federation on the whole does not cope with its main task that is to provide appraisal quality which means certainty of appraisal as the activity defining value. The article analyzes system factors of this problem from the point of view of marketing theory of quality management and other factors that adversely affect professional appraisal practice. It is necessary to take some managerial measures to reform appraisal activity in the Russian Federation.

Keywords: appraisal activity, professional appraisal practice, appraisal quality.

Введение. Актуальность института оценки в современных условиях ставит во главу угла вопрос обеспечения достоверности ее результатов, являющейся ключевым показателем качества оценки как деятельности, направленной на установление стоимости. За последние 10 лет профессиональная оценка в Российской Федерации прошла путь от лицензирования до саморегулирования, однако необходимые условия для гарантирования ее качества не созданы до сих пор.

Львиную долю в структуре доходов оценочной деятельности в России составляет оценка заложенного имущества. В марте 2016 г. состоялась XVIII Всероссийская банковская конференция «Банковская система России – 2016: практические вопросы надзора и регулирования», выступая на которой, заместитель председателя Банка России В. Поздышев выразил обеспокоенность регулятора качеством оценки предметов залога, заявив, что «8 отчетов из 10», которые «попадают

к нему на стол от независимых оценщиков», не соответствуют федеральным стандартам оценки имущества (далее по тексту – ФСО) [1].

Еще один пример связан с кадастровой оценкой, от результатов которой зависит размер обязательных платежей в виде земельного налога и арендной платы за землю, а также налогов на имущество физических лиц и организаций. Являясь фактором налоговой нагрузки для граждан и юридических лиц, данные платежи в значительной степени формируют доходную часть региональных и местных бюджетов Российской Федерации, поэтому на протяжении последних нескольких лет в среде профессиональных оценщиков, представителей предпринимательского сообщества и органов государственной власти ведется напряженная дискуссия о причинах некачественной кадастровой оценки и способах их устранения. В частности, данный вопрос был затронут 14.04.2016 в ходе «Прямой линии» с Президентом Российской Федерации В. В. Путиным, на которой он заявил о необходимости передачи полномочий по проведению кадастровой оценки государственным учреждениям, потому что «частные компании не несут ответственности за результаты своей работы» [6]. В результате, с 2017 г. вступил в силу новый закон о государственной кадастровой оценке, принятый на завершающем пленарном заседании Государственной Думы Российской Федерации шестого созыва 22.06.2016.

Проблема низкого качества услуг остро стоит и при осуществлении оценочной деятельности в иных целях: приватизации государственного имущества, реализации имущества должника в рамках процедур банкротства, оценке в рамках судебной экспертизы и проч.

С целью защиты интересов заказчиков оценки и третьих лиц при причинении им убытков, связанных с недостоверной оценкой, законодательством установлена имущественная ответственность оценщиков и организаций, занимающихся оценочной деятельностью. Предусмотрено обязательное страхование гражданской ответственности и формирование компенсационных фондов саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО), из средств которых должны осуществляться компенсационные выплаты в интересах заказчиков или третьих лиц. В то же время на практике данные меры применяются к оценщикам, страховщикам и СРОО крайне редко и зачастую не способны удовлетворить предъявленные к ним

требования. К примеру, в 2015 г. в России не произведено ни одной выплаты из компенсационных фондов СРОО, а также страховых возмещений по договорам обязательного страхования гражданской ответственности оценщиков [4, с. 63]. В этих условиях проблема обеспечения качества оценки не утрачивает свою актуальность.

Целью исследования настоящей статьи является определение системных причин возникновения проблемы низкого качества оценочной деятельности, а также выявление условий, создание которых необходимо для реформирования института оценки в Российской Федерации.

Современные условия организации оценочной деятельности в Российской Федерации. Согласно ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, в штате которого должны работать не менее двух оценщиков (ст. 15.1 Закона).

В октябре 2013 г. Институтом фондового рынка и управления был проведен круглый стол представителей СРОО по актуальным вопросам оценочной деятельности. В ходе мероприятия было установлено, что 85% российских оценщиков работают по договорам найма у юридических лиц, оставшиеся 15% являются индивидуальными предпринимателями [7]. При этом в России отсутствуют оценщики, осуществляющие «оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой», как буквально сказано в ст. 4 Закона об оценочной деятельности.

Примечательно, что в 2011 г. были приняты поправки в Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», уточнившие, в частности, понятие хозяйствующего субъекта, которое кроме организаций и индивидуальных предпринимателей включило в себя физических лиц, не зарегистрированных в качестве индивидуального предпринимателя (ИП), но осуществляющих профессиональную деятельность, в том числе в силу членства в саморегулируемой организации.

Переход оценочной деятельности в России от лицензирования к саморегулированию состоялся с 01.01.2008. С тех пор деятельность саморегулируемых организаций оценщиков, помимо про-

чего, регламентируется Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», согласно ст. 2 которого саморегулирование осуществляется на условиях объединения субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности.

Таким образом, на сегодняшний день законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности, о саморегулируемых организациях и о защите конкуренции, по всей видимости, рассматривает оценщика именно как субъекта профессиональной деятельности.

В качестве субъектов профессиональной деятельности, занимающихся частной практикой, правовой статус которых наиболее ясно определен в российском законодательстве, выступают адвокаты и нотариусы. Их объединяет то, что их деятельность не является предпринимательской и не преследует цели извлечения прибыли (см. ст. 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденных Верховным Советом Российской Федерации 11.02.1993 № 4462-1 и п. 2 ст. 1 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»). Этим нотариусы и адвокаты отличаются, в частности, от аудиторов, чья деятельность признана предпринимательской на законодательном уровне (ст. 1 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»).

Вследствие правовой неопределенности в профессиональной среде оценщиков уже несколько лет ведется дискуссия о юридической правомочности осуществления оценочной деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, так как, по мнению противников этого, ст. 4 Закона об оценочной деятельности не предусматривает такой возможности. Тем не менее частная практика занятия оценочной деятельностью в России до сих пор не развита. Напротив, в своей деятельности оценщики часто сталкиваются со всевозможными аккредитациями, проводимыми потребителями услуг оценки (банками, операторами ИЖК, госкомпаниями и проч.), когда регистрация в качестве индивидуального предпринимателя является обязательным требованием.

Анализ системных причин низкого качества оценочной деятельности в Российской Федерации в современных условиях. Таким образом, российские оценщики, являющиеся, по сути, субъектами профессиональной деятельно-

сти, фактически заняты сегодня в предпринимательской сфере, выступая в качестве либо индивидуальных предпринимателей, либо наемных работников оценочных компаний.

Согласно ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации под предпринимательской деятельностью понимается самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке. Как мы видим, ключевым критерием отнесения деятельности к предпринимательству является извлечение прибыли субъектом предпринимательской деятельности – коммерческой организацией или ИП.

Успех предпринимательской деятельности, существующей в условиях рынка, зависит от качества управления маркетингом. Существует пять основных концепций, согласно которым коммерческие организации ведут свою маркетинговую деятельность с целью выполнения задач для достижения желаемых уровней сбыта на разных рынках:

- 1) концепция совершенствования производства;
- 2) концепция совершенствования товара;
- 3) концепция интенсификации коммерческих усилий;
- 4) концепция маркетинга;
- 5) концепция социально-этичного маркетинга [5].

Предметом исследования в настоящей статье является проблема качества оценочной деятельности, осуществляющейся сегодня в России в рамках предпринимательства, о чем было сказано выше. Усилия продавца (производителя) по улучшению качества товара (услуги) соответствуют маркетинговой концепции совершенствования товара, которая утверждает, что «потребители будут благосклонны к товарам, предлагающим наивысшее качество, лучшие эксплуатационные свойства и характеристики, а, следовательно, организация должна сосредоточить свою энергию на постоянном совершенствовании товара» [5].

Как известно, концепция совершенствования товара может привести к «маркетинговой близорукости», когда продавец так «влюбляется» в собственный товар, что упускает из виду нужды

клиентов [5]. Дело в том, что любая экономическая деятельность направлена на удовлетворение потребностей. Именно нужды потребителя ставятся во главу угла при разработке маркетинговых стратегий в условиях рынка. Таким образом, решающее значение имеет не качество товара или услуги, а его способность максимально удовлетворить потребности клиента.

К сожалению, специфика российского рынка оценочных услуг сегодня такова, что заказчик оценки далеко не всегда является потребителем услуг оценщика. К примеру, оценка предмета залога не столько нужна залогодателю, так как в большинстве случаев он имеет представление о стоимости принадлежащего ему имущества, сколько залогодержателю – финансовой организации, выдающей кредит. Однако на практике плательщиком услуги оценщика, как правило, является заемщик, а не кредитная организация. Аналогичная ситуация возникает и в случае оценки наследуемого имущества, от результатов которой, прежде всего, зависит размер государственной пошлины, взимаемой нотариусом за совершение нотариальных действий, хотя услугу оценщика всегда оплачивает наследник. Таким образом, заказчик оценки, как минимум, является не единственным потребителем услуг оценщика, а зачастую и мало заинтересован в них. Но так как он – покупатель услуги, его нужды и должны быть предметом рассмотрения с точки зрения эффективности применения маркетинговой кон-

цепции совершенствования товара, и именно его следует признать потребителем в данном случае.

Что же является потребностью заказчика оценки при обращении в оценочную компанию или к индивидуальному предпринимателю-оценщику? Очевидно, что не сам отчет об оценке как таковой и не его соответствие действующим стандартам оценки. В зависимости от задачи оценки, т.е. ее предполагаемого использования, потребности клиента могут быть различными. Рассмотрим некоторые из возможных вариантов в табл. 1.

Согласно теории маркетинга, концепция совершенствования товара может эффективно использоваться лишь при одновременном соблюдении трех условий:

- 1) *потребитель хочет улучшения качества товара (услуги);*
- 2) *потребитель верит, что вы улучшаете качество;*
- 3) *потребитель готов платить за улучшение качества.*

Под качеством оценки понимается достоверность определяемой оценщиком стоимости. Однако из табл. 1 видно, что в подавляющем большинстве случаев потребности заказчика заключаются вовсе не в достоверной оценке.

Так, если производится оценка залогового имущества, то заемщик, как правило, заинтересован в завышении рыночной стоимости предмета залога, чтобы ее величина была достаточна для получения кредита в необходимом размере, тем более

Таблица 1

Потребности заказчика оценки в зависимости от ее предполагаемого использования

№ п/п	Задача оценки	Потребности заказчика
1	Залоговое обеспечение кредитных обязательств	Получение кредита в нужном размере под залог имущества, которое обладает минимальной полезностью (стоимостью) для залогодателя
2	Определение размера государственной пошлины при обращении за совершением нотариальных действий с целью вступления в наследство	Оформление наследуемого имущества в собственность при минимальных материальных затратах
3	Оспаривание кадастровой стоимости объекта недвижимости	Максимальное снижение налоговых или арендных платежей, размер которых зависит от величины кадастровой стоимости
4	Реализация имущества должника в рамках исполнительного производства	Завершение исполнительного производства путем скорейшей реализации имущества должника
5	Использование стоимости объекта оценки в рамках судебного производства при рассмотрении имущественных споров	Достижение целей, связанных с собственными имущественными интересами

что для определения залоговой стоимости банки применяют понижающие залоговые коэффициенты. Однако и сами финансово-кредитные организации (хоть и чаще, но далеко не всегда) заинтересованы в реальной оценке. Ставя перед собой цели сохранения или увеличения кредитного портфеля, они нередко закрывают глаза на качество залога и его оценки в пользу привлечения нового заемщика, обладающего надежной репутацией. Крупные банки, в том числе с государственным участием, имеющие возможность предоставлять заемщикам более выгодные условия кредитования и занимающие наибольшую долю рынка, часто вмешиваются в деятельность оценщиков, требуя выполнения ими отчетов с учетом внутренних «методических рекомендаций» банка, используя при этом в качестве рычага давления возможный отказ от принятия отчета об оценке залоговой службой. Такие «рекомендации» часто содержат нормативы значений ставок капитализации, поправочных коэффициентов и других показателей, которые оценщик обязан использовать в расчетах, не ссылаясь, однако, на требования банка. Все это нередко приводит к искажению стоимости предмета залога, так как нарушается принцип независимости оценщика, закрепленный в ст. 16 Закона об оценочной деятельности, согласно которой «Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки...». В результате, независимость оценщика и оценочной компании только декларируется в договоре на проведение оценки и в отчете об оценке, но фактически не соблюдается.

Заказчик оценки, обратившийся за совершением нотариальных действий с целью вступления в наследство, как правило, заинтересован в занижении рыночной стоимости наследуемого имущества, так как от нее зависит размер взимаемой нотариусом государственной пошлины. Аналогичная ситуация нередко возникает и в случае вынужденной продажи имущества должника в рамках исполнительного производства, когда заказчик оценки – судебный пристав-исполнитель – стремится как можно скорее его реализовать на торгах с тем, чтобы быстрее удовлетворить требования кредиторов. При этом может иметь место конфликт интересов, если должник посчитает, что

продажная цена принадлежавшего ему имущества значительно ниже его рыночной стоимости, так как в соответствии с п. 7 ст. 107 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» «денежные средства, вырученные от реализации имущества должника и оставшиеся после возмещения расходов по исполнению, возвращаются должнику». В имущественных судебных спорах судьи довольно часто сталкиваются с проблемой различной оценки предмета спора оценщиками, привлеченными разными сторонами судебного разбирательства, которые имеют противоположные интересы. В редких случаях установлению истины способствует назначение комиссионной судебной экспертизы, результатом которой становится единое экспертное заключение, подписанное оценщиками, предложенными как со стороны истца, так и со стороны ответчика.

Отдельного внимания заслуживает вопрос некачественной кадастровой оценки и проблемы оспаривания ее результатов. До сих пор государственная кадастровая оценка проводилась по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (реже – местного самоуправления), который и выступал заказчиком работ по ее проведению. Со стороны налогоплательщиков не раз выражались сомнения в невмешательстве заказчиков в работу исполнителей кадастровой оценки, при этом указывалось на существенное завышение (иногда в десятки и даже в сотни раз) кадастровой стоимости в сравнении с рыночной стоимостью недвижимости, в котором могли быть заинтересованы только региональные и местные органы власти.

В то же время существует процедура оспаривания кадастровой стоимости как в судебном, так и в досудебном порядке. Справедливости ради надо отметить, что чаще всего правообладатель недвижимости обращается к оценщику с этой просьбой, когда кадастровая стоимость принадлежащего ему объекта действительно выше рыночной. Но и в этом случае он нуждается не столько в справедливой рыночной оценке, сколько в максимальном снижении кадастровой стоимости, которой прямо пропорциональны его налоговые или арендные платежи. К счастью, возможности злоупотреблений в этом ограничены наличием конфликта интересов и перспективы судебного разбирательства с неочевидным исходом, особенно при недобросовестном занижении оценщиком

результатов оценки. Тем не менее и такие эпизоды нередко встречались в последние годы.

Есть и множество других примеров, когда получение достоверной оценки не является определяющей целью заказчика. Это ситуации, связанные с возмещением ущерба, страхованием, преимущественным выкупом арендуемого недвижимого имущества субъектами малого предпринимательства, продажей имущества предприятий-банкротов и проч.

Таким образом, заказчик оценки как потребитель, оплачивающий данную услугу, очень часто не нуждается в ее качественном исполнении. Это говорит о несоблюдении первого необходимого условия успешного использования маркетинговой концепции совершенствования товара при осуществлении предпринимательской деятельности: в большинстве случаев (конечно, не всегда) потребителя не интересует улучшение качества оценки.

Второе условие применительно к профессиональной оценке касается, скорее, вопросов репутации конкретного оценщика или оценочной компании. Поэтому, минуя его, перейдем к третьему условию – готовности потребителя платить за улучшение качества.

Как известно, до расчета стоимости и составления отчета об оценке оценщик должен ознакомиться с исходной информацией об объекте оценки, а также произвести его осмотр, если он имеет материально-вещественную форму. В частности, необходимость осмотра объекта оценки оценщиком или его представителем закреплена п. 5 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», п. 10 ФСО № 9 «Оценка для целей залога» и п. 7 ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования». Очевидно, что проведение обследования объекта оценщиком напрямую связано с качеством оценки, ведь иначе нельзя быть уверенным в достоверности определяемой стоимости, так как документальные источники могут содержать неактуальные или искаженные сведения и в любом случае не способны дать оценщику исчерпывающую информацию об объекте.

К сожалению, даже после вступления в силу указанных выше федеральных стандартов многие оценщики по-прежнему пренебрегают необходимостью осмотра объекта оценки, довольствуясь лишь получением его фотографий от заказчика, который почти всегда является заинтересованным лицом. В практике оценочной деятельности не раз

случались эпизоды, когда оценщику предоставлялись фотоснимки совершенно иного объекта или этого объекта, но в другом техническом состоянии, не соответствующим ему на дату оценки. Конечно, чаще всего заказчик добросовестно выполняет фотосъемку, но профессиональный оценщик при личном осмотре все равно получил бы больше необходимой информации, обратив внимание на детали, которые могут «остаться за кадром»: некоторые конструктивные и технические особенности, внешнее окружение объекта недвижимости, состояние транспортной доступности, возможность установления сервитутов и проч.

Ответственное отношение оценщика к осмотру повышает авторитетность профессии в глазах заказчика, но, к сожалению, в большинстве случаев клиент не готов его оплачивать, особенно если речь идет об удаленных или труднодоступных объектах. К примеру, когда сама оценка стоит 10 тыс. руб., а выезд оценщика – еще 10 тыс. руб., ему проще и дешевле обратиться в ту оценочную компанию, которая согласится провести оценку «по фотографиям», тем более, если и другие потенциальные пользователи отчета закрывают на это глаза. В результате, добросовестный оценщик, понимающий, что реальная физическая возможность осмотра объекта существует, и поэтому отказывающийся производить оценку без выезда, проигрывает с точки зрения рынка менее ответственным коллегам, так как теряет заказ. Причина – все та же незаинтересованность заказчика в качестве оценки.

Существуют и другие примеры нежелания клиента оплачивать расходы, осуществление которых направлено на повышение достоверности результата оценки: например, привлечение профильных специалистов при оценке специализированного имущества, проведение специальных экспертиз и проч. В некоторых случаях заказчик и хотел бы улучшения качества оценочных работ, но не готов нести дополнительные затраты, связанные с проведением более авторитетного исследования.

Здесь снова нужно сделать оговорку: рассмотренные ситуации возникают на рынке оценочных услуг наиболее часто, но далеко не всегда. Например, заказчик оценки, являющийся стороной судебного разбирательства, может понимать, что для суда ее компетентность будет зависеть от того, выезжал ли оценщик на осмотр оцениваем-

мого имущества. Сопоставив командировочные расходы оценщика с суммой судебного иска, он нередко принимает решение в пользу более качественной оценки и оплачивает выезд.

Тем не менее в большинстве случаев ситуация такова, что заказчик оценки как потребитель, оплачивающий данную услугу, не заинтересован в улучшении качества оценочной деятельности и не готов за него платить. В таких рыночных условиях маркетинговая концепция совершенствования товара несостоятельна. Поэтому повышение качества услуг в части достоверности и компетентности оценки не является приоритетной задачей субъектов предпринимательской деятельности в этой сфере. Зачастую по этой причине оценочные компании склонны расширять свой штат не за счет опытных специалистов, имеющих высокую квалификацию, а за счет вчерашних студентов, экономя на фонде оплаты труда и продвигая свои услуги, в основном, административным путем. В рекламных проспектах компания заявляет о своей авторитетности, основываясь на большом количестве выполненных заказов и многолетнем опыте работы на рынке, но намеренно упускает при этом из вида, что субъектом оценочной деятельности является не компания, а специалист-оценщик, от профессионализма и неангажированности которого и зависит качество оценки.

В настоящем разделе рассмотрены лишь общие тенденции, свойственные рынку оценочных услуг Российской Федерации. Необходимо понимать, что в интересах национальной экономики потребность в качественной оценке существует, и будет сохраняться, пока в России востребована сама оценочная деятельность. Тем не менее приведенные доводы свидетельствуют, что современные рыночные условия организации профессиональной оценки как предпринимательской деятельности в целом не способствуют повышению качества оценочных услуг в Российской Федерации.

Анализ несистемных факторов, оказывающих негативное влияние на качество профессиональной оценки в России в современных условиях. Под несистемными факторами, оказывающими негативное влияние на качество профессиональной оценки, в настоящей статье понимаются те недостатки оценочной деятельности, которые обусловлены не общими принципами ее организации в Российской Федерации, а более узкими, частными причинами.

Среди таких факторов главенствующее место, на наш взгляд, занимает крайне низкий уровень информационного обеспечения оценочной деятельности.

Для определения стоимости объекта оценки оценщик обязательно использует исходную информацию двух видов: о самом объекте и о рыночной среде, в которой он находится. Ответственность за предоставление достоверной информации об объекте оценке, как правило, несет заказчик, который обычно является правообладателем оцениваемого имущества и располагает всей необходимой документацией, а также сведениями о нем. Но такая осведомленность характерна лишь для случаев индивидуальной оценки отдельных объектов. Когда речь идет об определении кадастровой стоимости методами массовой оценки, источником информации служит государственный кадастр недвижимости, ведением которого занимается подведомственное учреждение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) – ФГБУ «ФКП Росреестра» (Федеральная кадастровая палата).

Сведения из государственного кадастра предоставляются заказчику при формировании перечня объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке. Государственный кадастр недвижимости сформирован сравнительно недавно: реальное его ведение началось только в 2008 г. после вступления в силу положений Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [3]. На сегодняшний день он содержит массу ошибок и неточностей в отношении учтенных в нем объектов. Особенно это касается объектов капитального строительства, которые в сравнении с земельными участками имеют значительно более широкий спектр ценообразующих факторов: кроме местонахождения, назначения и общей площади, это еще и год постройки, материал стен, этаж расположения, степень благоустройства. Примечательно, что состав сведений государственного кадастра недвижимости, предусмотренный ст. 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», не включает в себя информацию о находящихся в зданиях и сооружениях инженерных сетях и коммуникациях, хотя это является важной ценообразующей характеристикой.

Информация о земельных участках часто не дает исчерпывающего представления об их рас-

положении, когда, например, указывается лишь муниципальный район, где стоимость земли с одним разрешенным использованием может различаться в несколько раз в зависимости от места. Большинство учтенных объектов капитального строительства не содержат информации о годе постройки, но в кадастре можно встретить указание данной характеристики вместо площади квартиры, или обнаружить склад, построенный в 1500 г., или свинарник, имеющий жилое назначение, или девятиэтажный дом площадью 1 кв. м [2]. Одним из аргументов в пользу нового Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», принятого в 2016 г. и уже вступившего в силу, его сторонники называют ожидаемую актуализацию сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, которой должны способствовать постоянно действующие бюджетные учреждения, занимающиеся кадастровой оценкой в конкретных регионах.

Еще один важный блок используемых в оценке сведений относится к категории рыночной информации. Не секрет, что при определении стоимости сравнительным подходом в подавляющем большинстве случаев оценщик вынужден использовать цены коммерческих предложений, хотя информация о фактических ценах сделок могла бы давать более точный результат. Источником такой информации в отношении объектов недвижимости, сделки с которыми подлежат государственной регистрации, с 2012 г. является Росреестр, на портале которого в сети Интернет появилась возможность просматривать цены сделок, регистрируемых в учетных системах ведомства. В то же время состав и качество раскрываемой информации на сегодняшний день не позволяют эффективно использовать ее в целях оценочной деятельности. Во-первых, предлагаемые базы данных содержат не все ценообразующие характеристики объектов, необходимые для оценки: например, отсутствуют сведения о точном назначении зданий и помещений, их капитальности и благоустройстве. Во-вторых, общеизвестно, что большое количество договоров купли-продажи недвижимости, поступающих в Росреестр на регистрацию, содержат недостоверную информацию о цене сделки, которая намеренно занижается в интересах продавца. Так, согласно ст. 220 Налогового кодекса Российской Федерации в случае продажи налогоплательщиком недвижимо-

мого имущества, срок владения которым составляет менее трех лет, имущественный налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц составит не более 1 млн руб. При возникновении такой ситуации (например, в результате вступления в наследство с последующей продажей), если стоимость объекта купли-продажи больше 1 млн руб., с целью экономии продавцу выгодно зафиксировать в договоре не фактическую цену сделки, а этот «пресловутый миллион».

Изменить сложившуюся практику, вероятно, можно путем внесения поправок в налоговое законодательство: например, «привязав» налогообложение доходов от продажи недвижимого имущества к кадастровой стоимости. Подобные законодательные инициативы уже находят отражение в Налоговом кодексе Российской Федерации. Так, в случае продажи объекта недвижимости, приобретенного налогоплательщиком в собственность после 01.01.2016, минимальный размер доходов, принимаемый для целей налогообложения НДФЛ, составляет 70% от его кадастровой стоимости (п. 5 ст. 217.1 Налогового кодекса). Тем не менее данный шаг не приводит в полной мере к обеспечению ценовой прозрачности сделок, так как оставляет продавцу люфт для занижения налогооблагаемой базы. Кроме того, необходимо навести порядок в области кадастровой оценки.

Информационное обеспечение оценщиков является также одной из функций СРОО согласно ст. 22.1 Закона об оценочной деятельности. На практике, руководство СРОО мало уделяет этому внимания, в большинстве случаев ограничиваясь лишь проведением вебинаров на общеспециальные темы и разъяснениями законодательных новшеств. Между тем, оценочная деятельность остро нуждается в надежных и общедоступных источниках информации – качественных аналитических материалах, созданных по результатам компетентных рыночных исследований, содержащих конкретные значения ставок, индексов и коэффициентов, постоянно используемых в профессиональной оценке. Применение оценщиками согласованных и общепринятых в оценочном сообществе величин скидок на торг, ставок капитализации, корректировочных поправок и других показателей могло бы стать прочной основой для появления неопровержимых критериев признания оценки достоверной. Саморегулируемым организациям оценщиков следует сосредоточиться

именно на оказании профессиональной помощи своим членам, направляя на это более весомую часть ежегодно уплачиваемых ими взносов.

Кроме того, в ст. 14 Закона об оценочной деятельности предусмотрено право оценщика запрашивать у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки, однако на практике эта норма не работает, так как не закреплена обязанность третьих лиц в предоставлении запрошенных сведений. Расширение полномочий профессионального оценщика на законодательном уровне позволило бы ему пользоваться более качественной исходной информацией. Позитивные сдвиги в этом направлении произошли недавно во взаимоотношениях с заказчиками оценки: в июне 2016 г. были внесены изменения в Закон об оценочной деятельности, который был дополнен новой ст. 15.2, предусматривающей, помимо прочего, обязанность заказчика предоставлять оценщику исчерпывающую информацию и полную документацию, необходимую для проведения оценки, в том числе сведения, содержащие коммерческую тайну. Для повышения качества оценки было бы полезным расширить круг лиц, предоставление информации которыми оценщику также было бы обязательным.

Развивая тему, можно сказать, что недостаточное информационное обеспечение своей деятельности в намного большей степени испытывают те оценщики, которые берутся за оценку недвижимости, находящейся в регионах, опыт работы в которых у них отсутствует. Такой оценщик не располагает ни ретроспективной информацией о региональном рынке, ни местными периодическими печатными изданиями, ни региональной нормативно-правовой базой. Скорее всего, он не сможет даже правильно сегментировать рынок, поскольку не знает его региональных особенностей, ведь для того, чтобы качественно его изучить, необходим длительный период работы в регионе, который несопоставим с договорными сроками проведения оценки. Это еще одна проблема качества профессиональной оценки, которую можно и нужно решать, в том числе на законодательном уровне, путем территориальной специализации оценщиков.

Следующий важный фактор, оказывающий негативное влияние на оценочную деятельность, относится к вопросу квалификации специалиста. Дело в том, что диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности,

который необходим для вступления в СРОО в случае отсутствия высшего профильного образования, выдается на базе высшего профессионального образования, полученного по абсолютно любой специальности. Обучение на курсах профессиональной переподготовки требует сравнительно непродолжительного периода времени (чаще всего, 6 месяцев), не сопоставимого со сроками получения высшего образования, при этом допускается заочная и дистанционная форма обучения. Качество такой переподготовки с точки зрения квалификации будущего оценщика оставляет желать лучшего. Оценочная деятельность относится к разряду экономических дисциплин, поэтому, с нашей точки зрения, было бы правильным ограничить право профессиональной переподготовки в этой области наличием высшего экономического образования, тем более, что рынок оценки давно не испытывает дефицита специалистов. При этом такие направления, как оценка ущерба транспортных средств при ДТП, оценка произведений искусства, драгоценных изделий не должны оставаться в рамках профессии оценщика, так как требуют иных специальных знаний, не относящихся к экономике.

Серьезной проблемой на рынке оценочных услуг в настоящее время (которая имеет хоть и косвенное, но безусловное отношение к качеству оценочной деятельности в целом) является недобросовестная ценовая конкуренция – демпинг. Так, для оценки государственного имущества, в том числе для целей приватизации, многие муниципальные образования до сих пор выбирают оценочные компании путем проведения электронных аукционов, хотя распоряжением Правительства Российской Федерации от 25.04.2015 № 740 р оценочная деятельность была исключена из перечня товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме. Практика показывает, что в подавляющем большинстве случаев первоначальная цена закупки, устанавливаемая организатором аукциона как среднее значение ценовых предложений нескольких оценочных компаний, снижается в ходе его проведения в несколько раз. В результате значительная часть заказов на рынке оценочных услуг уходит к недобросовестным оценщикам, которые, предложив за оценку «смешную цену», не способны выполнить ее качественно, да и не стремятся к этому.

Необходимо исключить возможность проведения государственных закупок в сфере оценочной деятельности посредством электронных аукционов с помощью нормативно-правового запрета. Борьба с проявлениями демпинга в иных случаях можно путем принятия оценочным сообществом отраслевого тарифного соглашения, которое установило бы минимальную стоимость услуг оценки отдельных объектов. Важно, чтобы юридический статус этого документа сделал его обязательным для всех оценщиков.

Ну и, конечно, для улучшения качества оценочной деятельности в Российской Федерации в целом необходимо разработать действенные и рациональные механизмы контроля. Текущее состояние отрасли, индикатором которого является критическое отношение общества к институту оценки, свидетельствует о слабой эффективности мер, принятых государством на законодательном уровне. В первую очередь, речь идет не о вопросах ответственности оценщика, которые нужно рассматривать отдельно, а об организации самой системы контроля качества оценки.

До сих пор судить о качестве отчета оценщика и достоверности определенной им стоимости было доверено так называемым экспертам СРОО, под которыми понимается тот же специалист-оценщик, но сдавший дополнительно единый квалификационный экзамен и избранный после этого в состав экспертного совета СРОО на общем собрании членов СРОО. С 01.07.2017 необходимость сдачи дополнительного экзамена для получения статуса эксперта упраздняется (в соответствии с Федеральным законом от 02.06.2016 № 172 ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). И в самом деле, единый квалификационный экзамен, по сути, состоял из тех же вопросов оценочной деятельности, которыми и так должен владеть профессиональный специалист в области оценки, поэтому его успешная сдача отнюдь не свидетельствует о более высокой квалификации эксперта в сравнении с оценщиком, отчеты которого он уполномочен проверять.

Экспертиза, предусмотренная ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности, не способна гарантировать достоверность оценки, да и наличие положительного экспертного заключения на отчет об оценке никогда не являлось залогом его безусловного принятия во всех инстанциях как

документа доказательственного значения. При необходимости оспаривания отчета заинтересованными лицами опровергалось и экспертное заключение. Как правило, проверяющий отчет эксперт СРОО является оценщиком другого региона, который имеет очень слабое представление о региональном рынке объекта оценки и зачастую не обеспечен самостоятельным доступом к использованным при проведении оценки источникам рыночной информации. В этих условиях его реальные возможности ограничиваются лишь проверкой отчета на соответствие требованиям законодательства и стандартов оценочной деятельности, чего явно недостаточно для гарантирования качества оценки. Если же эксперт и оценщик работают в одном регионе, это приводит к появлению недобросовестной конкуренции, так как эксперты СРОО сами являются действующими оценщиками и могут оспорить любой, даже качественно выполненный, отчет об оценке по субъективным основаниям. Мнение одного специалиста всегда является частным подтверждением или опровержением достоверности результата оценки, объективно судить о которой мог бы, разве что, какой-то коллегиальный орган, состоящий из опытных оценщиков, работающих в данном конкретно взятом регионе и имеющих хорошее представление о рынке объекта оценки.

Заключение. Профессиональная оценка в Российской Федерации в современном состоянии не способна обеспечить качество оценочных услуг, выражающееся в достоверности результатов оценки как деятельности, направленной на установление стоимости. Причины такого положения кроются в несовершенстве ее рыночной организации, а также в плохом информационном обеспечении оценщиков, их недостаточной квалификации и неэффективных механизмах контроля качества.

Для изменения сложившейся ситуации необходимо:

- рассмотреть возможность перевода оценочной деятельности из предпринимательской в профессиональную плоскость;
- принять меры, направленные на повышение достоверности государственных источников информации об объектах кадастрового учета и сделках с ними;
- переориентировать деятельность саморегулируемых организаций оценщиков

в пользу более качественного информационного обеспечения ими своих членов;

- внести поправки в нормативные документы и законодательство, связанные с порядком получения оценщиками профессионального образования и необходимостью территориальной специализации их деятельности;
- принять меры борьбы с демпингом в оценочной сфере;
- реформировать систему контроля качества оценочной деятельности, основывая ее не на субъективных, а на коллективных оценках сообществ профессионалов-оценщиков в различных сегментах рынка.

Конкретные шаги по реформированию института оценки в России должны разрабатываться применительно к российским условиям с учетом опыта других стран в организации оценочной деятельности, изучение которого является предметом отдельного исследования.

Список литературы

1. Бахвалова М. Василий Поздышев: Как Центробанк будет оценивать залоги // Информационное агентство «Банкир.ру». URL: <http://bankir.ru/publikacii/20160328/vasilii-pozdyshev-kak-tsentrobank-budet-otsenivat-zalogi-10007361/>.
2. Вам шерсть или шкурку: Чем обернется для граждан введение налога на недвижимость с кадастровой стоимости // Газета «Труд». URL: http://www.trud.ru/article/16-12-2015/1332241_vam_sherst_ili_shkurku.html, свободный.
3. Ведение государственного кадастра недвижимости. Историческая справка и современное состояние // Авеню. URL: http://av-ue.ru/k-kad_uth.php?d=hist_kad.htm.
4. Доклад Минэкономразвития России «О результатах ежегодного мониторинга деятельности саморегулируемых организаций в отраслях экономики и сегментах рынка» / под общ. ред. А. И. Херсонцева, А. Г. Литвак // Информационный портал «Все о саморегулировании». URL: <http://www.all-sro.ru/Resources/Files/all-sro.ru-MER-%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D0%A1%D0%A0%D0%9E+2015.pdf>.
5. Котлер Ф. Основы маркетинга. СПб.: АО «Коруна», 1994.
6. Путин: оценку кадастровой стоимости жилья и земли должны проводить госучреждения // ТАСС. URL: <http://tass.ru/ekonomika/3203923>.
7. Разъяснения ФАС России для оценщиков, работающих в статусе ИП // Российское общество оценщиков. URL: http://sroroo.ru/press_center/news/771472/.

References

1. Bakhvalova M. Vasily Pozdyshev: How the Central Bank will assess liens. *News Agency "Banker.ru"*. URL: <http://bankir.ru/publikacii/20160328/vasilii-pozdyshev-kak-tsentrobank-budet-otsenivat-zalogi-10007361/>.
2. You wool or sandpaper: What would it mean for citizens, the introduction of property tax from K-Astroboy value. *The newspaper "Trud"*. URL: http://www.trud.ru/article/16-12-2015/1332241_vam_sherst_ili_shkurku.html free.
3. The maintenance of the state cadastre of real estate. Historical background and current state. *Avenue*. URL: http://av-ue.ru/k-kad_uth.php?d=hist_kad.htm.
4. The report of the Ministry of economic development of Russia «On the results of annual monitoring activities of self-regulatory organizations in industries and market segments» under the General editorship of A. I. Hersontsev, A. G. Litvak. *Information portal «Self-regulation»*. URL: <http://www.all-sro.ru/Resources/Files/all-sro.ru-MER-%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D0%A1%D0%A0%D0%9E+2015.pdf>.
5. Kotler F. (1994) Basics of marketing. SPb.: JSC «Koruna».
6. Putin: evaluation of the cadastral value of housing and land must hold public offices. *TASS*. URL: <http://tass.ru/ekonomika/3203923>.
7. Clarification of the FAS of Russia for appraisers working in the IE status. *Russian society of appraisers*. URL: http://sroroo.ru/press_center/news/771472/.