

РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПРЕЗИДЕНТ НП «СМАО»,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НСОД,
ПРОРЕКТОР ПО НАУЧНОЙ
РАБОТЕ ФИНАНСОВОГО
УНИВЕРСИТЕТА
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ
Марина Алексеевна
Федотова



Скоро три года как профессиональное оценочное сообщество живет и работает в новой системе координат – системе саморегулирования.

Повышение роли саморегулирования в экономике – неизбежное следствие ее усложнения и ускорения протекающих в ней процессов. Собственно, содержание перехода экономической системы к рынку в том и состоит, что большое число составляющих ее экономических субъектов обретает способность и возможность саморегулирования своей деятельности.

Три года – еще недостаточный срок для того, чтобы делать выводы о стабильности и состоятельности системы, но уже достаточный, чтобы говорить о существующих проблемах и тенденциях развития.

На сегодняшний день в оценке можно условно выделить три уровня регулирования: жесткое, среднее и мягкое.

На уровне жесткого регулирования (hard regulation) сегодня выступают федеральные органы – Государственная Дума, принимающая законы; Минэкономразвития России, выпускающее приказы и утверждающее указания; Росреестр, контролирующий деятельность и выдающий предписания СРО; Росимущество, проверяющее отчеты оценщиков в рамках возложенных на него полномочий.

Уровень среднего регулирования (medium regulation) представлен решениями Национального совета по

оценочной деятельности (НСОД) и стандартами и правилами СРО оценщиков.

Профессиональные сообщества, такие как Российский союз промышленников и предпринимателей, Ассоциация российских банков, Торгово-промышленная палата РФ, «ОПОРА России», «Деловая Россия», относятся к уровню мягкого регулирования (soft regulation). Здесь можно говорить об урегулировании бизнес-отношений между оценщиками и специалистами других сфер деятельности, заказчиками и потребителями услуг по оценке. Актами взаимного сотрудничества являются рекомендации этих профессиональных сообществ.

Сформированные саморегулируемые организации оценщиков и их объединение все же не до конца осознают свою роль в отрасли. А их роль как раз одна из самых важных.

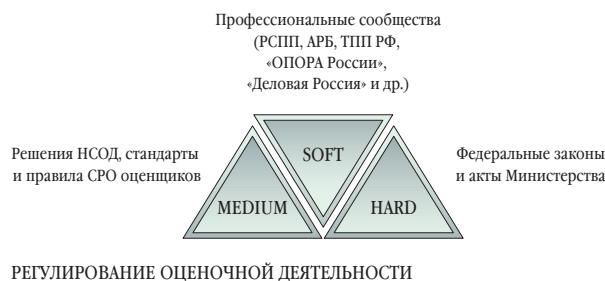
Время глобального создания СРО в оценочной сфере уже давно прошло. СРО должны активно работать не только в области контроля деятельности оценщиков, но и совершенствовать методологию оценки. Отрасль должна развиваться как на уровне законодательства, так и в практическом аспекте. Тесное взаимодействие со своими членами позволит своевременно реагировать на проблемы отрасли.

Именно средний уровень – это то звено, ради которого и вводилось саморегулирование. Национальный совет по оценочной деятельности как объединение СРО оценщиков имеет непосредственные регулятивные функции, которые позволяют направить все усилия на качественное изменение предоставления оценочных услуг.

Безусловно, что все три уровня должны сотрудничать.

Но принцип саморегулирования основан прежде всего на инициативности профессионалов сообщества, их желании двигаться вперед и развивать отрасль в целом. Если отойти от строгих канонов структуры нормативно-правовых актов в области оценки, то представляется следующая картина.

1



ЧТО В РЕЗУЛЬТАТЕ МЫ ИМЕЕМ НА РЫНКЕ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ?

НА УРОВНЕ ЖЕСТКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Явная тенденция к изменению и совершенствованию законодательства в области осуществления оценочной деятельности выразилась в принятии и подготовке целого ряда поправок в законодательные акты.

Так, Федеральным законом от 22 июля 2010 года №167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлены общие принципы проведения государственной кадастровой оценки и требований к оценщикам, привлекаемым к государственной кадастровой оценке, определение порядка утверждения результатов и досудебного урегулирования споров о результатах ее определения.

Этим законом вводится определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, под которой понимается определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, утвержденная в установленном порядке. Кроме того, законом предусмотрено, что работы по определению кадастровой стоимости должны выполняться в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки (ФСО) и методическими указаниями по кадастровой оценке.

Такой подход сохранит единую систему оценки имущества и учтет специфику массовой оценки, а также необходимость обеспечения дополнительной ответственности, которая возникнет при оценке большого количества объектов для целей налогообложения, с учетом последствий данной оценки.

Неотъемлемым элементом кадастровой оценки теперь станет процедура досудебного урегулирования споров. Эта процедура возможна в течение года после утверждения и опубликования результатов кадастровой оценки. Досудебное урегулирование позволит получить информацию о рыночной стоимости объектов недвижимости и уточнить их характеристики, тем самым повысив достоверность получаемых результатов. Все это сократит количество обращений об обжаловании в связи с повышением точности информации, используемой для проведения кадастровой оценки.

В настоящее время в связи с принятием данного закона необходимо разработать и утвердить целый ряд документов, в том числе: федеральный стандарт и методические рекомендации, требования к отчету об оценке кадастровой стоимости, а также процедурные документы, такие как типовые требования к порядку образования и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, административные регламенты Росреестра и др.

В настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе Российской Федерации находится законопроект №384482-5 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в части регламентации института экспертизы отчетов об оценке).

Законопроектом предполагается законодательное закрепление нормы, предусматривающей формирование программы разработки Национальным советом по оценочной деятельности федеральных стандартов оценки, утверждаемой Минэкономразвития России по согласованию с НСОД. При этом в случае непредставления проекта ФСО в сроки, установленные программой, право на самостоятельную разработку проекта ФСО и его утверждение остается за Минэкономразвития России. Указанное положение позволит гарантировать разработку ФСО в сроки, необходимые для дальнейшего совершенствования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, в том числе в области кадастровой оценки.

Кроме того, в связи с принятием проекта федерального закона необходимо будет разработать и утвердить порядок формирования аттестационной комиссии, проведения и сдачи единого квалификационного экзамена, а также состав аттестационной комиссии, требования к специальному программному обеспечению, которое будет использоваться в процессе проведения единых квалификационных экзаменов, типы и формы квалификационных аттестатов о прохождении единого квалификационного экзамена, порядок их выдачи и ведения реестра квалификационных аттестатов.

Законопроектом, дополняющим Кодекс об административных правонарушениях, предусмотрены положения, закрепляющие для лиц, осуществляющих профессиональную деятельность с обязательным членством в СРО, административную ответственность как для должностных



лиц. Также закрепляется ответственность за неисполнение дисквалифицированным лицом требований дисквалификации в течение срока дисквалификации, в том числе профессиональной деятельности с обязательным членством в СРО, которое влечет наложение административного штрафа или дисквалификацию на срок до трех лет.

Следует отметить, что в перспективе планируется также внесение изменений в Закон об оценочной деятельности в части использования оценщиками электронной цифровой подписи, а также закрепления в законодательстве понятия «публичная часть отчета об оценке».

НА УРОВНЕ СРЕДНЕГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Данный уровень предполагает активную роль Национального совета по оценочной деятельности как органа обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности и выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности. Кроме того, разработку федеральных стандартов оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности осуществляет НСОД, в состав которого входят все внесенные на сегодняшний день в государственный реестр СРО оценщиков. К сожалению, на сегодняшний день еще ни один из проектов федеральных стандартов не представлен НСОД для утверждения. Однако проекты федеральных стандартов оценки по направлениям оценки бизнеса, недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов, работ и услуг проходят предварительное обсуждение и согласование в комитете по стандартам НСОД.

Также в качестве результата работы НСОД, уже ставшего достоянием общественности, можно отметить методику оценки, разработанную для ГК «Олимпстрой», и проект методологии оценки для ГК «РоснаноТех».

Представляется важным обратить внимание еще на тот факт, что имеется ряд несоответствий или даже в некоторых случаях противоречий между стандартами СРО и федеральными стандартами оценки.

Нельзя не отметить, что, по крайней мере, в трех из девяти на сегодняшний день существующих СРО оценщиков выстроена внутренняя система аттестации (сертификации), внедрены добровольные экзамены. Это, безусловно, плюс для отрасли, тем более в свете грядущих изменений федерального законодательства.

Таким образом, складывается впечатление, что эволюция методологии оценки «в спячке» – стандарты СРО как наиболее мобильный инструмент регулирования профессии никак, например, не отреагировали на кризис и изменение тренда экономики, спроса, цен и т.д.

Законодательство в области оценочной деятельности претерпевает значительные изменения, и эволюция методологии оценки – за стандартами СРО как наиболее мобильным инструментом регулирования профессиональной деятельности.

НА УРОВНЕ МЯГКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

По мере роста профессионального уровня оценщик может обеспечить в первую очередь заинтересованность профессиональных потребителей оценочных услуг в повышении качества отчетов об оценке. Например, кредитные учреждения являются постоянными клиентами оценщиков. Можно сказать, что от качества оценки будущего объекта залога будет напрямую зависеть кредитоспособность банка.

Сегодня движение в направлении повышения качества услуг оценщиков наблюдается у Ассоциации российских банков. Так, рекомендации АРБ по отбору банками оценщиков для целей долгосрочного партнерства обозначают достаточные публичные критерии. Однако необходимо понимать, что в подобных рекомендациях не должны присутствовать факторы, напрямую или косвенно ограничивающие конкуренцию на рынке оценочных услуг.

Безусловно, разработать критерии, лишенные субъективизма, весьма сложно, но это одна из основных задач для совместного решения консорциума профессионального оценочного сообщества и профессионального сообщества потребителей оценочных услуг. Эффективное применение подобных критериев на уровне бизнес-отношений в дальнейшем позволит говорить об их заимствовании федеральным законодательством.

ТРИ УРОВНЯ: VIRES UNITAE AGUNT (СИЛЫ ДЕЙСТВУЮТ СОВМЕСТНО)

На сегодняшний день наиболее значительные изменения с точки зрения эволюции профессии происходят на 80% в сфере государственного регулирования отрасли. Такое соотношение, на наш взгляд, далеко не позитивно.

Государственное регулирование не может обеспечить оперативной реакции на текущие потребности как самого оценочного сообщества, так и сообщества потребителей оценочных услуг. А наиболее мобильные способы регулирования сегодня слабо задействованы.

Надеемся, что в ближайшее время новые механизмы повышения качества отчетов об оценке и, следовательно, оказанных услуг по оценке предъявят рынку СРО оценщиков и Национальный совет по оценочной деятельности.

Для движения вперед и совершенствования, в том числе законодательства в области оценки, необходимо учитывать мнения как самих оценщиков, так и потребителей оценочных услуг. Кроме того, доверие заказчиков напрямую зависит от качества оказанных услуг. В этой связи приятно отметить тенденцию к повышению уровня доверия к оценочному сообществу со стороны потребителей.

Конечно, для решения общих задач потребуются время и масса усилий, не обойтись и без самоотверженной работы во благо становления рынка, пережившего, как и вся экономика страны, тяжелый экономический спад, привития высоких этических и корпоративных стандартов, профессионального роста.