

**Александр ГАЛУШКА**



Галушка Александр Сергеевич — президент Российской коллегии оценщиков.

# Оценка без МИФОВ

МИФЫ (1) играют сегодня роль главной движущей силы коренных законодательных изменений, переживаемых институтом оценки в России.

В логике мифотворчества нет места смысловому анализу и содержательной дискуссии о сути проблем развития института оценки. Вместо этого — априорность конструкций и инвариантность моделей. Презумпция истинности таких конструкций подменяет аргументы и доказательства, а попытка оппонирования имеет два следствия — рост коэффициента фанатичности апологетов и анафема с их стороны всех оппонентов (причем часто путем рождения нового мифа, теперь уже о «коварных» причинах оппонирования).

**П**оправки в Закон об оценочной деятельности, принятые летом 2006 г., напитаны мифами, можно сказать — рождены ими.

*МИФ первый.* Оценка — деятельность публичная, а не предпринимательская, а публичную деятельность должны осуществлять лица с неограниченной ответственностью, каковыми являются физические, а не юридические лица.

*МИФ второй.* Юридическое лицо — не более чем форма объединения физических лиц, которые реально и осуществляют оценку.

*МИФ третий.* Зарубежный опыт показывает, что везде оценку осуществляют физические, а не юридические лица.

*МИФ четвертый.* Оценка стоимости — это суждение конкретного специалиста о ее величине, поэтому нести основную ответственность за оценку должен именно специалист, а не юридическое лицо, сотрудником которого он является.

*МИФ пятый.* Ответственность за результаты оценки физического лица неограниченна и более предпочтительна для потребителей, чем ответственность юридического лица.

Спокойный и содержательный разговор о мифах оценки необходим как минимум по двум основным обстоятельствам: во-первых, жить с этим законом предстоит прежде всего оценщикам и потребителям их услуг, и поэтому понять для себя, а что, собственно, произошло на самом деле, — необходимо; во-вторых, понимание действительной природы закона — необходимая основа для выработки адекватных практических руководств работы в его условиях.

*МИФ первый.* Оценка — деятельность публичная, а не предпринимательская, а публичную деятельность должны осуществлять лица с неограниченной ответственностью, каковыми являются физические, а не юридические лица.

Ведущие научно-практические и экспертные центры цивилистов России — такие, например, как Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве России, Институт государства и права Российской академии наук и другие — отмечают ошибочность определения оценочной деятельности в качестве публичной.

Любая деятельность квалифицируется как публичная, если она удовлетворяет одновременно двум условиям:

- осуществляется от имени государства;
- осуществляется в интересах неограниченного круга лиц.

Примером такой деятельности является нотариальная деятельность.

Неотъемлемый атрибут института оценки в рыночной экономике — независимость оценщика, исключаяющая возможность проведения оценки от чье-либо имени, кроме своего. Государство — не исключение. В рыночной экономике оценочная деятельность не осуществляется от имени государства, для его нужд — да, по его заказу — да, но всегда от имени независимого оценщика. Только в силу одного этого оценочная деятельность не может квалифицироваться как публичная. Нельзя не отметить, что определение оценочной деятельности как деятельности, осуществляемой от имени государства, — серьезный шаг в направлении огосударствления оценки.

Любая оценка может быть проведена только по трем основаниям: на основании заказа (в практике — самый распространенный случай), по решению суда или по решению уполномоченного органа. У иных лиц нет не только обязательств, но и прав на ее использование, основанных на договоре, решении суда или решении уполномоченного органа. Следовательно, отсутствует причинно-следственная связь между оценкой и интересами неограниченного круга лиц — т.е. отсутствует главное и необходимое условие осуществления оценочной деятельности в интересах неограниченного круга лиц.

Таким образом, в отличие от деятельности нотариусов или арбитражных управляющих, оценочная деятельность по своей природе не носит публичного характера. Она осуществляется на основе общих гражданско-правовых принципов, таких как равенство сторон в отношениях, возникающих при проведении оценки, автономия воли сторон, свободы договора и свободы конкуренции. Следовательно, определение оценочной деятельности в качестве публичной и установление, исходя из этого, ее субъектом физического лица полностью ошибочно.

*МИФ второй. Юридическое лицо — не более чем форма объединения физических лиц, которые реально и осуществляют оценку.*

SGS — международно признанный лидер в области систем качества, ведущий свою историю с 1878 г., не так давно выполнил специальное исследование вопросов качества в оценочной деятельности. Вывод, к которому пришли авторитетные международные эксперты в области качества, таков: «В своем развитии оценочная деятельность прошла путь от начальных форм и способов ее осуществления, основанных на частной практике одиночных специалистов, до современных технологий оценочной деятельности, основанных на разделении труда, специализации, комплексной организации работ, внутрифирменном контроле, автоматизации процессов, сборе и обработке больших массивов разноплановой информации, формировании баз данных» (2). Международные эксперты выделяют для оценочной деятельности шесть ключевых факторов качества: внедренность основ системы менеджмента качества (СМК); высокое качество используемых ресурсов, в том числе информационных, программных, методических и иных; квалификация персонала и специализация персонала; ориентация на потребителя; постоянное совершенствование; компетент-

ное применение моделей и методов оценки и составление отчета об оценке. К каждому из данных факторов установлены свои требования-характеристики, комплексное выполнение которых на практике ведет к созданию системы качества, обеспечивающей регулярное воспроизводство качественных оценок в долгосрочной перспективе. По мнению независимых международных экспертов в области качества, носителем системы качественной оценки является исключительно оценочная организация.

Таким образом, в процессе изменения Закона об оценке, которое проводилось в целях повышения

## **Определение оценочной деятельности в качестве публичной и установление, исходя из этого, ее субъектом физического лица полностью ошибочно.**

качества оценки, базовые положения теории качества были проигнорированы. В этом причина теоретически ошибочного понимания роли юридического лица в вопросе осуществления оценочной деятельности.

В силу этой же ошибки закон оставил без внимания (не урегулировал) вопросы проведения оценки коллективом оценщиков. Закон написан таким образом, как будто любую оценку проводит один оценщик. Однако оценка объекта одним оценщиком — это частный случай, который если и имеет место, то в основном в таких узких и специфических сегментах, как, например, оценка квартир, автотранспорта и т.п. объектов. При этом оценка, выполняемая несколькими оценщиками, едина и неделима по своему существу и результату: одни оценщики ответственные за сбор и обработку данных; вторые — за анализ и подготовку расчетов; третьи — за применение моделей и методов,

выполнение расчетов с учетом их профессиональной специализации; четвертые — за контроль; пятые — за организацию и координацию процесса. При этом существенная часть процессов автоматизирована, используются накопленные базы данных, есть весомые блоки работы с заказчиком, материально-технического, инфраструктурного обеспечения оценки, напрямую влияющие на ее качество. Реалии современной оценки таковы, что ее, как правило, производят не просто несколько оценщиков, а коллектив работников оценочной организации на основе разделения их труда, специализации, технологической организованности, конт-

роля качества, информационных и программных ресурсов. Таким образом, мифы создали закон, который написан об одном, а реальность и современная теория вопроса — совсем в другом.

От данной ошибки напрямую страдают потребители оценки, ради которых в первую очередь и осуществляется регулирование. Получая единую и неделимую по своему смыслу и результату оценку, выполненную коллективом работников оценочной организации (оценщиков), каждый из которых состоит в своей СРО, потребитель получает как неопределенность ответственности, так и неопределенность оценки качества произведенной работы. Напомним, что закон требует, чтобы у каждой СРО были свои стандарты, своя система оценки качества работ, своя система ответственности. Следовательно, возникает ситуация, когда один и тот же отчет об оценке в СРО одних оценщи-

ков-исполнителей квалифицируют как удовлетворительный, а в СРО других оценщиков-исполнителей как неудовлетворительный и при этом вывод о неудовлетворительности сделают по разным основаниям. Это то же самое, что прийти в магазин и купить продукт, на котором указано, что в одной системе оценки качества он оценен как пригодный, а в другой — как непригодный. При этом потребителю предлагается разбираться не с фабрикой, которая изготовила продукт, а по отдельности с каждым из работников фабрики, принимавших участие в процессе изготовления.

Закон не дает ответа на вопрос, как установить долю ответственности каждого из работников, принимавших участие в коллективной работе, и не исключает возможности различных оценок качества одного и того же отчета об оценке в различных СРО (отметим, что такая практика сейчас имеется). Таким образом, при проведении оценки коллективом работников оценочной организации (оценщиков) возникает прямая угроза как неопределенности ответственности, так и введения в заблуждение потребителей.

На это обычно возражают: назначьте одного ответственного оценщика, а все остальные оценщики будут считаться его помощниками, которые будут все реально делать, а ответственный оценщик будет все подписывать. Нетрудно увидеть, что, по сути своей, речь в такой постановке вопроса идет о квазиоценочной организации. В данном случае режим квазиоценочной организации — это профанация ответственности, когда происходит прямой разрыв: реально делают работу одни, а отвечают за чужую работу другие. Зачем нужна профанация ответственности и такая система кривых зеркал? Невольно такие игры напоминают известного героя «Зо-

лотога теленка» — Фунта, профессией которого было «сидеть» за других.

Профанация и кривые зеркала в вопросах ответственности создают иллюзию регулирования. Рецепт от профанации ответственности один — надо называть вещи своими именами: кто на самом деле продукт производит, тот за него и отвечает (реально ответственность перед потребителем оценки должна нести оценочная организация).

*МИФ третий. Зарубежный опыт показывает, что везде оценку осуществляют физические, а не юридические лица.*

Факт состоит в том, что не менее половины всего российского рынка оценки принадлежит за-

Конкуренция российских частнопрактикующих оценщиков с зарубежными оценочными компаниями (например, конкуренция частнопрактикующего оценщика П.П. Петрова с компанией Deloitte&Touche) — это конкуренция российской частнопрактикующей швеи, работающей с использованием швейной машинки, с зарубежной швейной фабрикой, работающей с использованием современных технологий. Конечно, российской швее найдется свое место на рынке и даже после вступления России в ВТО. Только никогда это место не будет не только лидирующим, но и что-либо значащим.

Выше уже приводилось заключение международно признанного лидера в области систем качества — компании SGS — о том, что работа одиночных оценщиков в

## По мнению независимых международных экспертов в области качества, носителем системы качественной оценки является исключительно оценочная организация.

рубежным оценочным компаниям. Не зарубежным специалистам по оценке, а зарубежным оценочным компаниям. Вдумайтесь в этот факт. В эту цифру. Таковы сегодня реалии российского рынка оценки. Реалии, сложившиеся еще до вступления России в ВТО.

Основными факторами конкурентоспособности зарубежных оценочных компаний являются не использование Международных стандартов оценки (эти стандарты в инициативном порядке давно и с каждым годом все более широко используются российскими компаниями), а репутация (бренд) и высокий уровень современных технологий организации оценки, обеспечивающий регулярную воспроизводимость качественных оценок вне зависимости от того, кто работает в компании на тот или иной момент времени.

режиме частной практики — это уже не позавчерашний день оценки, это ее каменный век («начальные формы»).

Мифы создали закон, который написан для «каменного века» оценки. Плохо даже не то, что закон написан для каменного, а живем мы в информационном веке и поэтому современные реалии рынка оценки ничего общего с законом не имеют. Плохо другое: что ту часть рынка оценки, которую занимают российские производители, закон по духу загоняет в «каменный век», в тупик технологической отсталости и неконкурентоспособности.

Отметим еще один факт. Российская коллегия оценщиков (РКО) является членом Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA) — общеевропейской ассоциации националь-

ных ассоциаций оценщиков из стран Европы. Так вот, Великобритания, Германия, Франция, Испания, Австрия, Нидерланды и многие другие страны Европы представлены в TEGoVA саморегулируемыми организациями, объединяющими оценочные компании.

*МИФ четвертый. Оценка стоимости — это суждение конкретного специалиста о ее величине, поэтому нести основную ответственность за оценку должен именно специалист, а не юридическое лицо, в котором он работает.*

Международные стандарты оценки отмечают, что «рыночные оценки обычно основываются на информации, касающейся сопоставимых объектов имущества. Процесс оценки требует, чтобы оценщик провел необходимое и адекватное исследование, компетентный анализ и вынес подкрепленные информацией и доказательствами суждения» (3).

Из данного положения Международных стандартов прямо следует, что реально оценка основывается одновременно на следующих элементах:

- рыночной и иной информации;
- необходимых и адекватных исследований;
- компетентном анализе;
- доказательствах;
- суждении.

Таким образом, оценка включает в себя элемент суждений специалиста не больше и не меньше, чем любой другой вид деятельности (например, банковской, страховой, строительной и др.), поскольку в ней принимает участие человек и требуется его определенная профессиональная компетенция.

По существу вопроса необходимо отметить следующее. Оценочная деятельность по своей научной природе представляет собой прикладную дисциплину эконо-

мической теории. Экономическая теория лежит на стыке наук гуманитарных и точных: ее построение не настолько аксиоматично, как, например, построенные математики или физики, но вместе с тем ее законы объективны. Реализация же законов экономики в определенной степени зависит от человеческого фактора, и в разных разделах экономики уровень этой зависимости различен. При этом очевидно, что чем меньше воздействие человеческого фактора, тем ближе соответствующий раздел к точным наукам. Наименее зависимым от человеческого фактора является такой раздел экономики, как эконо-

мическая теория. Экономическая теория лежит на стыке наук гуманитарных и точных: ее построение не настолько аксиоматично, как, например, построенные математики или физики, но вместе с тем ее законы объективны. Реализация же законов экономики в определенной степени зависит от человеческого фактора, и в разных разделах экономики уровень этой зависимости различен. При этом очевидно, что чем меньше воздействие человеческого фактора, тем ближе соответствующий раздел к точным наукам. Наименее зависимым от человеческого фактора является такой раздел экономики, как эконо-

мическая теория. Экономическая теория лежит на стыке наук гуманитарных и точных: ее построение не настолько аксиоматично, как, например, построенные математики или физики, но вместе с тем ее законы объективны. Реализация же законов экономики в определенной степени зависит от человеческого фактора, и в разных разделах экономики уровень этой зависимости различен. При этом очевидно, что чем меньше воздействие человеческого фактора, тем ближе соответствующий раздел к точным наукам. Наименее зависимым от человеческого фактора является такой раздел экономики, как эконо-

мическая теория. Экономическая теория лежит на стыке наук гуманитарных и точных: ее построение не настолько аксиоматично, как, например, построенные математики или физики, но вместе с тем ее законы объективны. Реализация же законов экономики в определенной степени зависит от человеческого фактора, и в разных разделах экономики уровень этой зависимости различен. При этом очевидно, что чем меньше воздействие человеческого фактора, тем ближе соответствующий раздел к точным наукам. Наименее зависимым от человеческого фактора является такой раздел экономики, как эконо-

## Работа одиночных оценщиков в режиме частной практики — это уже не позапрошлый день оценки, это ее каменный век.

номический анализ, — при объективном подходе любые квалифицированные аналитики получают одинаковый результат. Оценка же, в свою очередь, является высокотехнологичным, наиболее научно разработанным и точным разделом экономического анализа. Таким образом, результатом оценочной деятельности является точная цифра (или диапазон цифр), представляющая собой плод применения научных подходов и точных расчетов.

*МИФ пятый. Ответственность за результаты оценки физического лица неограниченна и более предпочтительна для потребителей, чем ответственность юридического лица.*

Ведущие научно-практические и экспертные центры цивилистов России, такие, например, как Исследовательский центр частного права при Президенте России, Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве России и другие отмечают:

- предпочтительность для потребителей и более высокий уро-

• для наступления гражданско-правовой ответственности юридического лица достаточно самого факта неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, наличие которого обусловлено причинение убытков или имущественного вреда (п. 3 ст. 401 ГК РФ);

• для наступления ответственности физического лица за нарушение такого же обязательства, исполняемого вне рамок осуществления предпринимательской деятельности, необходимо наличие его вины (п. 1 ст. 401 ГК РФ); при этом размер возмещения вреда, причиненного гражданином (физическим лицом) с учетом его имущественного положения может быть уменьшен судом (п. 3 ст. 1083 ГК РФ); кроме того, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации прямо ограничил ответственность физического лица, установив виды имущества физического лица, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Таким образом, «неограниченна» ответственность физического лица

по своим обязательствам имеет свои ограничения и пределы, а гражданско-правовая ответственность юридического лица как стороны по договору является повышенной и более предпочтительной по сравнению с такой же ответственностью частнопрактикующего оценщика. Кроме того, реалии обеспечения имущественной ответственности таковы, что юридические лица устойчиво демонстрируют более ответственный подход к оценочной деятельности, страхуя свою ответственность на суммы, многократно превышающие суммы, на которые страхуют свою ответственность физические лица.

Более того, установленное законом возложение ответственности за результаты оценки, проведенной по договору, заключенному юридическим лицом, на его работника (оценщика), а также освобождение от этой ответственности юридического лица, прямо противоречит многочисленным фундаментальным положениям гражданского законодательства и его нормам (ст. 402, 1068, 8, 420, 779, 307, 393 ГК РФ). Такая конструкция ответственности ведет к правовой неопределенности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки. Она же вносит неопределенность в содержание трудовых обязанностей физического лица, персонально несущего гражданско-правовую ответственность за результаты оценки, проведенной по договору, который был заключен его работодателем.

*Таким образом, если перевести основания принятия закона из предмета веры в предмет содержательного и логического анализа, то очевидной становится как мифическая природа закона, так и вытекающая из нее концептуальная ошибочность.*

### **Деконсолидация как тупик развития оценки**

Рассмотрим, насколько серьезно это препятствует развитию оценочной деятельности. Помимо

Фото: Константин Жестовский



того что закон юридически и институционально ошибочно урегулировал оценочную деятельность, в своем смысловом ядре он ориентирован на деконсолидацию рынка (института) оцен-

ки: вместо оценочных организаций — частнопрактикующие оценщики; вместо крупных — несколько десятков мелких саморегулируемых организаций оценщиков (СРО).

Йозеф Шумпетер и Джон Кеннет Гелбрейт — выдающиеся экономисты-классики XX в., исследовавшие вопросы экономической динамики, блестяще показали в своих работах, что неконсолидированные рынки — слабые рынки. Объективное свойство неконсолидированных рынков — институциональная слабость. Нет в них потенциала и достаточной ресурсной базы для инноваций и обеспечения устойчивого развития. В отличие от мифов законы экономики объективны, их не обманешь. Что мы получаем от деконсолидации?

*На уровне субъекта деятельности.* Установление субъектом оценочной деятельности физического лица, конечно, возможно, так же как, например, установление физического лица субъектом строительной, банковской, металлургической или еще каких-нибудь видов деятельности. Нужно только отдавать себе отчет в том, что такое решение имеет своим прямым следствием низведение оценки в России на уровень ремесленного производства, технологическую деградацию и неконкурентоспособность отечественных производителей оценки по отношению к зарубежным; разрушение сложившихся трудовых отношений в оценочных организациях, лишение большинства потребителей качественных услуг и определенности ответственности, а российских оценщиков — международной перспективы развития, передел рынка оценочных услуг в России в пользу зарубежных компаний. Трудно найти объяснение такому решению в преддверии вступления России в ВТО.

*На уровне СРО.* Не только низкие требования по количеству членов СРО — 300 человек и отсутствие требований к СРО по территориальной представительности, но и механизм коллективной материальной ответственности членов СРО (компенсаци-

онные фонды) — мощный стимул деконсолидации института СРО. Крупные СРО и их члены гораздо более уязвимы в ситуации, когда ошибку допустил один член СРО, а материально отвечают за это все члены СРО (больше членов — выше вероятность заплатить за чужие ошибки). В результате для оценщика материально рискованней быть членом крупной СРО, что создает объективную основу формирования десятков малочисленных СРО.

## Если следовать духу закона, мы получаем слабых участников рынка со скудной ресурсной базой инноваций и развития, а также слабые СРО.

Естественно, что в такой модели основная часть энергии и без того ограниченных ресурсов уходит на борьбу множества СРО между собой, в том числе и в Национальном совете (объединении СРО, предусмотренном законом), а не на укрепление и развитие оценочной деятельности в целом. Прямое следствие такого положения — «размывание» института оценки, снижение его значимости и конкурентоспособности в системе социально-экономических отношений. Плоды такого положения очевидны уже сейчас: вчера оценщики лишились оценки для целей совершения нотариальных действий, сегодня оценщиков исключили из кадастровой оценки. Так и будем дальше терять? На наших глазах идет процесс укрупнения по очень многим видам деятельности, катализируется этот процесс вступлением России в ВТО. Мы видим, как государство поддерживает процессы укрупнения, поддерживает активно, порой само их инициирует. На этом фоне более чем странен и непонятен Закон об оценке.

Таким образом, если следовать духу закона, мы получаем слабых участников рынка со скудной ресурсной базой инноваций и раз-

вития, а также слабые СРО, поглощенные борьбой между собой. Вот только к развитию оценочной деятельности это не имеет никакого отношения. При этом развитие оценочной деятельности требуется России.

### Оценка требуется России

Целый ряд общенациональных проблем и вызовов, стоящих перед страной, не решить эффективно и действительно без возможностей института оценки. Вот только три из них.

*Первая* — создание экономики инновационного типа.

*Вторая* — существенное повышение эффективности российской экономики, в том числе ее госсектора.

*Третья* — эффективная реализация приоритетных национальных проектов.

*Создание экономики инновационного типа.* Экономика инновационного типа — это прежде всего экономика знаний, экономика интеллектуального и человеческого капитала. Такой капитал в России есть. В наукоемких и инновационных отраслях он огромен, но по достоинству как не оценен, так и не использован. Путь к эффективному использованию интеллектуального и человеческого капитала — через систему реальной оценки и управления его стоимостью. Через такую систему, которая позволяет понять, где результаты интеллектуальной деятельности — это тонны макулатуры, а где — ключевой фактор стратегической конкурентоспособности и финансовой успешности. Через такую систему, которая вскрывает резервы и показывает реальные перспективы эффективного использования. Через такую систему, которая со-

здает условия для непрерывного наращивания интеллектуального и человеческого капитала, в которой управление с позиции стоимости делает целеполагание осмысленным, оценку результатов управления прозрачной, а контроль эффективным. Такой (стоимостный) подход к управлению интеллектуальным и человеческим капиталом является одним из базовых элементов создания экономики инновационного типа. Носитель стоимостного подхода — институт оценки.

Кроме того, чтобы российская экономика стала инновационной, ей необходимо перестать быть сырьевой. Неслучайно сегодня обычно одним из главных препятствий к созданию экономики инновационного типа называют «нефтяную иглу», на которой «сидит» российская экономика. Однако сами по себе сверхдоходы от эксплуатации природных активов (природная рента) не являются проблемой. Серьезные проблемы действительно начинаются тогда, когда рыночная экономика перестает работать так, как если бы этих сверхдоходов не было.

Природная рента — незаработанный доход. Естественно, если в рыночной экономике можно получать незаработанный доход, то кто же будет работать? Неоткуда взяться стимулам к инновациям, повышению эффективности и конкурентоспособности, диверсификации экономики. На языке рыночной экономики это называется отсутствием основополагающего условия эффективности — бюджетных ограничений. Рента развращает. В этом случае происходит как базовая дезориентация участников экономической деятельности, так и дезорганизация рыночной экономики в целом.

Происходит это тогда и только тогда, когда природная рента не изымается (не стерилизуется) из рыночной экономики. В свою

очередь, такая стерилизация невозможна без экономически справедливого изъятия природной ренты собственником месторождений — государством. Только сделать это корректно за счет налогов никогда не станет возможным — природа ренты и налогов кардинально отличны. Никогда не получится так дифференцировать налог на добычу полезных ископаемых, чтобы он учитывал все экономические, в том числе динамические характеристики недропользования и при этом совпадал с размером природной ренты. В условиях же высокого размера природной ренты и слабой диверсифицированности экономики даже относительно небольшой недостерилизации природной ренты уже достаточно, чтобы ры-

рождений полезных ископаемых. При этом следует подчеркнуть, что экономически справедливое изъятие природной ренты — это в первую очередь вопрос эффективности экономики и потенциала ее инновационного развития и только во вторую — вопрос формирования дополнительного источника доходов (многие страны успешно развиваются без какой-либо природной ренты, а в других, наоборот, — одна рента и никакого развития).

Сказать, что роль оценщиков в решении этого вопроса определяющая, — это не сказать ничего. Без возможностей института оценки данный вопрос в корне не решаем, а с ними решаем полноценно и эффективно.

## Целый ряд общенациональных проблем и вызовов, стоящих перед страной, не решить эффективно и действенно без возможностей института оценки.

ночная экономика начала давать сбои (например, атрофироваться к инновациям, формировать социально опасный разрыв между доходами бедных и богатых слоев населения, выдавать «пузыри» на рынке недвижимости и др.).

Экономически справедливо изъять природную ренту можно только при условии реальной оценки ее размера. Поэтому система экономической оценки месторождений полезных ископаемых и установления на этой базе экономически оправданного размера платы за недропользование — основа экономически справедливого изъятия природной ренты. В свою очередь, изъятие природной ренты дополнительно создаст ресурсный источник для развития инноваций, финансирования фундаментальных разработок и их внедрения. Сегодняшний масштаб данной проблемы по экспертным оценкам — это десятки миллиардов долларов доходов государства как собственника место-

*Существенное повышение эффективности российской экономики, в том числе ее госсектора. Сегодня потенциал повышения эффективности госсектора чрезвычайно велик. Одно российско-вьетнамское акционерное общество «Вьетсовпетро», добывающее нефти в несколько раз меньше, чем «Роснефть», выплачивает акционеру — Российской Федерации дивидендов больше, чем «Роснефть», «Газпром», РЖД, РАО «ЕЭС России», Сбербанк вместе взятые. По одной причине — вьетнамская сторона проводит экономически оправданную дивидендную политику, в результате собственник получает не много и не мало, а ровно то, что он должен получать.*

Сегодня очевидно, что основой экономически оправданной дивидендной политики государства как собственника является система реальной оценки бизнеса, моделирования стоимости и экономически обоснованного раз-

мера дивидендов госкомпаний. Именно такая система позволяет объективно вскрыть резервы повышения экономической эффективности госкомпаний. В перспективе, внедрив систему управления стоимостью госкомпаний, можно обеспечить их устойчивую эффективность, существенно приближающуюся к эффективности частного сектора экономики. Сегодняшний масштаб данной проблемы, по экспертным оценкам, — это эффективность сектора экономики, создающего весомую часть ВВП и десятки миллиардов долларов доходов государства как собственника предприятий. Для института оценки эта задача — на вырост, но без него полноценно и эффективно ее не решить.

*Эффективная реализация приоритетных национальных проектов.* Сегодня для эффективной реализации таких приоритетных национальных проектов, как «Сельское хозяйство» и «Доступное жилье», требуется развитие института оценки.

Как отметил в конце прошлого года первый заместитель Председателя Правительства России Д.А. Медведев на встрече с представителями Ассоциации крестьянских и фермерских хозяйств, стране чрезвычайно необходима современная система оценки земель сельскохозяйственного назначения. Ее отсутствие серьезно затрудняет реализацию приоритетного национального проекта «Сельское хозяйство», тормозит ипотеку земель сельхозназначения, затрудняет финансирование программ в области сельского хозяйства, не позволяет нормально определить реальный потенциал сельхозпредприятий.

Примерно то же самое относится к проекту «Доступное жилье». Современная система оценки для целей ипотечного кредитования, мониторинга стоимости портфеля залогов — вопросы критически важные, как для эффективной

реализации проекта «Доступное жилье», так и для эффективной работы системы ипотечного кредитования в целом.

Необходимо подчеркнуть, что это далеко не все вопросы, для решения которых необходимо развитие оценочной деятельности. Но на примере этих вопросов можно увидеть, насколько потенциально высока возможная роль института оценки в системе социально-экономических отношений.

Институт оценки, не просто участвующий в решении этих и многих других общенациональных вопросов, а вносящий весомый вклад в их эффективное решение, — это новый качественный рубеж развития оценочной деятельности, от достижения которого вы-

## Не по букве, а по духу субъектами оценочной деятельности должны быть оценочные организации.

играет экономика России, выиграют все оценщики. Для решения вопросов стратегического развития нужен консолидированный и сильный российский институт оценки. «Размытый» и слабый институт оценки — это тупик развития оценочной деятельности.

### Где выход из тупика? Всегда там же, где и вход!

Закон об оценке объективно нуждается в совершенствовании. Прежде всего нужен закон не для «каменного», а для информационного века, в котором живет современная оценка. Содержательное ядро совершенствования закона диктуется реалиями состояния и объективными потребностями развития института оценки.

*На уровне субъекта деятельности.* Выше уже было раскрыто, в силу каких правовых оснований субъектом оценочной деятельности должно быть юридическое лицо. Эти основания однозначно и более чем достаточны.

Если говорить на языке права, то иного решения, как установление субъектом оценочной деятельности юридического лица, и быть не может; решения, реализованные сейчас в законе, концептуально ошибочны, а правовые ошибки ничего, кроме исправления, не предполагают. Но не это главное. Перефразируя апостола Павла, «не жизнь для закона, а закон для жизни». Главное — решение вопроса по существу.

Начиная с 90-х гг. XX в. и по сегодняшний день в большинстве развитых стран мира доминирует технологический уклад пятого поколения — уклад информационных технологий. Переход к технологическому укладу пятого поколения основывается на таких базис-

ных элементах технологического уклада четвертого поколения, как глубокое разделение труда, широкая автоматизация технологических процессов, использование квалифицированной рабочей силы, специализация, использование телекоммуникаций. Технологический уклад четвертого поколения достиг пределов своего развития в 80-е гг. прошлого века и с конца 80-х пошел на спад. Для технологического уклада пятого поколения характерны: широкое использование информационных технологий, программного обеспечения, средств коммуникации, цифровых сетей, компьютерных программ. Отличительным свойством технологического уклада пятого поколения является активное создание и постоянное совершенствование информационных систем (баз данных, локальных и интегральных вычислительных систем, программных средств переработки информации). Непрерывные инновации — доминанта технологического уклада пятого поколения.

Нетрудно заметить, что такой субъект деятельности, как физическое лицо, не адекватен не только работе в режиме технологического уклада пятого поколения, но даже четвертого, пошедшего на спад в конце 80-х гг. прошлого века. Физическое лицо объективно не может обеспечить технологичное осуществление деятельности на основе разделения труда, специализации, внутреннего контроля качества, широкой автоматизации и применения современных информационных технологий, регулярных инноваций. Пока мы переходим от юридических лиц к физическим, развитые страны мира уже начали переход к технологическому укладу шестого поколения (CALS-технологиям, системам искусственного интеллекта, глобальным информационным сетям и др.).

Если мы в России хотим быть конкурентоспособными, а не прозябать в тупике технологической отсталости, то не от юридических лиц надо переходить к физическим, а от юридических лиц к их новому качественному уровню — современным оценочным организациям. Таким организациям, которые адекватны условиям жесткой международной конкуренции, технологическим реалиям сегодняшнего и перспективам завтрашнего дня.

Не по букве, а по духу субъектами оценочной деятельности должны быть оценочные организации. Юридическое лицо — адекватная организационно-правовая форма, которая должна быть наполнена адекватным содержанием. Для этого на уровне закона необходимо ввести понятие оценочной организации как субъекта деятельности и установить квалификационные требования, которым она должна удовлетворять в первую очередь по наличию систем управления качеством и внутрифирменного контроля, использованию информационных технологий, минимальной численности персонала и мини-



Фото: Константин Жестовский

мального обеспечения имущественной ответственности. Установление такого субъекта — условие, необходимое для реализации инновационной модели развития оценочной деятельности.

При этом в целях реального увеличения объема гарантий прав потребителей, ради которых в первую очередь создается любая

система имущественной ответственности, достаточно установить минимальную сумму страхования гражданской ответственности одной оценочной организации в разы большую, чем размер всего компенсационного фонда СРО, состоящего из трехсот оценщиков — физических лиц.

*На уровне СРО.* В долгосрочной перспективе российский инсти-

тут оценки выиграл бы стратегически от создания единой СРО. Отметим, что серьезной теоретической проработки требует вопрос совместимости публично-правовых (государственных) функций, делегируемых СРО, и конкуренции в сфере их исполнения между многочисленными СРО. Практически это примерно то же самое, что конкуренция нескольких лицензирующих органов между собой. Нетрудно представить, в каком лицензирующем органе получение лицензии является предпочтительным (уже сегодня нередки случаи, когда член оценочной ассоциации требует от нее безусловно положительных заключений на любую выполняемую им оценочную работу под угрозой вступления в другую ассоциацию, где дают требуемое заключение).

Как минимум необходимы сильные, консолидированные СРО, обладающие адекватной ресурсной базой для действительного исполнения функций саморегулирования и развития оценочной деятельности. При этом очевидные плюсы института СРО — профессионализм систем стандартизации, контроля, ответственности — полноценно и сильно могут быть раскрыты и реализованы именно в сильных СРО.

Значимой должна быть роль профессиональных объединений специалистов-оценщиков. Таким объединениям свойственна разработка профессионального кодекса этики, методик оценки, независимая экспертиза отчетов об оценке, разработка образовательных программ подготовки специалистов-оценщиков, ведение публичной профессиональной истории своих членов, профессиональная аттестация специалистов-оценщиков и их исключение из профессионального объединения. При этом важно, чтобы такое исключение имело прямые правовые последствия.

Таким образом, реализация в Законе об оценке положений, продиктованных не мифами, а реалиями состояния и потребностями развития института оценки, ведет к созданию не размытого и слабого, а консолидированного и сильного российского института оценки. Такого института, который имеет в своем основании:

- сильные, ответственные, конкурентоспособные оценочные организации, обеспечивающие регулярную воспроизводимость оценочных услуг высокого качес-

## В долгосрочной перспективе российский институт оценки выиграл бы стратегически от создания единой СРО.

тва и имеющие адекватную ресурсную базу инноваций и развития;

- сильные и консолидированные (или единую) СРО, ориентированные в первую очередь не на частные, локальные задачи, а на полноценное исполнение функций саморегулирования, решение вопросов качественного развития оценочной деятельности, повышение конкурентоспособности института оценки и имеющие необходимые для этого ресурсы.

Очевидно, что в этом случае создается база устойчивого развития оценочной деятельности, в которой уместна серьезная постановка вопросов стратегического развития российского института оценки, таких, например, как:

- расширение сферы применения возможностей института оценки в решении общенациональных вопросов;
- исключение из правового поля таких «суррогатных» оценщиков, как, например, судебные приставы, включение в оценочное правовое поле вопросов оценки для нотариата, кадастровой, таможенной оценки, а также расширение области обязательной оценки;
- переход в оценочной деятельности к элементам технологичес-

кого уклада шестого поколения, в том числе системам искусственного интеллекта, CALS-технологиям, глобальным информационным сетям;

- качественное увеличение доли российских и снижение доли зарубежных участников на российском рынке оценки;
- экспорт услуг российскими оценочными организациями;
- формирование международных оценочно-консалтинговых сетей, имеющих в своем ядре российское основание.

Да и много что еще становится уместным... Мы хотим жить, работать и строить свое будущее в России, поэтому нам важно и интересно, что будет с российским институтом оценки не только через пять месяцев, а прежде всего через пять, десять, двадцать лет. Это зависит от того, что посеешь... Одно вполне очевидно: чтобы было что жать — МИФЫ сеять не надо! Без них российский институт оценки будет жить, а не...

Нам интересна ЖИЗНЬ! ■

### Примечания

1. МИФ (от греч. *mythos* — слово, повествование, предание) — специфический способ функционирования мировоззренческих конструкций, при котором условные умозрительные феномены воспринимаются в рамках сознания как подлинно существующие и неизменные элементы реальности.

2. Quality system for valuation services, 'Valuation business'.

3. Международный стандарт оценки № 1. Рыночная стоимость как база оценки / Международные стандарты оценки. 7-е издание. Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова. М.: Российское общество оценщиков, 2005, с. 100.