



рейтинг оценщиков

«Законопроект ломает устоявшуюся систему»

Нужен ли в России новый апелляционный орган при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития, как проходит его апробация и почему действующий досудебный порядок обжалования вполне эффективный и достаточный, рассказал президент СРО Союз «Федерация специалистов оценщиков» **Максим Скатов**.

— перспективы —

— Каким, на ваш взгляд, стал прошедший год для оценочной отрасли?

— В минувшем году общий объем рынка оценки сократился. В выигрыше остались оценщики, работавшие с ипотекой и с госзаказчиком — от них продолжились стабильный поток заказов. Также в выигрыше остались те, кто занимается судебными оценочными экспертизами — спрос на них растет с каждым годом. Вообще все больше оценщиков уходит от оценки к стороне судебных экспертиз. Судебный эксперт несет ответственность только за предоставление заведомо ложного заключения, при этом не нужно сопровождать проект, сроки проведения экспертизы небольшие и стоит это дороже, чем обычная оценка.

— Ожидаемое событие на рынке оценки — законопроект о создании апелляционного органа при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития. Как вы считаете, будет ли новый орган эффективен? Как проходит апробация и какие выводы о его работе можно сделать уже сейчас?

— Министерство экономического развития публикует только протоколы с выводами апелляционного органа (АО) — нет детализации, почему комиссия пришла к таким выводам. За два года апробации АО было рассмотрено менее 30 жалоб (13 из них от одного ГБУ), из которых около половины не подтвердились. При этом оценщиками ежегодно выпускаются миллионы отчетов об оценке. Это показательно и говорит о том, что рынок, то есть потребителями оценоч-

ных услуг, такой орган не востребован — нет необходимости закреплять его на законодательном уровне. Нельзя говорить о том, что апробация АО прошла успешно — по сути, ее не было.

Законопроект ломает устоявшуюся систему обжалования отчетов, подрывает доверие к оценке и саморегулированию, ущемляет значимость оценщика и института саморегулирования. Это приведет к существенным негативным социально-экономическим и финансовым последствиям, в том числе для субъектов предпринимательской деятельности, и породит механизмы недобросовестной чистки рынка в отношении «неудобных» оценочных компаний и СРО.

Следует также отметить, что Совет по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при президенте РФ написал отрицательное заключение на законопроект, а рабочая группа по регуляторной гильотине дважды отклонила законопроект с формулировкой о нецелесообразности его принятия.

— Но некоторые оценочные компании считают создание нового апелляционного органа важным для рынка и отмечают, что развитие института досудебного экспертного урегулирования поможет вам упростить и ускорить процедуры разрешения споров. Вы с этим согласны?

— Если апелляционный орган отменяет решение дисциплинарного комитета СРО, то такое решение можно будет обжаловать в суде, что займет примерно год. Вместе с тем будет новое рассмотрение жалобы в дисциплинарном комитете СРО,



что займет от одного месяца до полугода. Важно отметить, что повторное рассмотрение жалобы не гарантирует изменения первого решения дисциплинарного комитета СРО. Все это существенно усложнит и замедлит процедуру разрешения споров.

Изначально замысел создания АО при Минэке заключался в выявлении фрода, то есть отчетов с за пределами отклонением рыночной стоимости в десятки и сотни раз. Сейчас оценщик несет избыточную ответственность за несоблюдение оценочного законодательства. Этот фактор и наличие у потребителей оценки комплексов по проверке результатов оценки толкают оцен-

щиков к повышению качества отчетов об оценке и к соответствию рыночной стоимости.

Оценочный рынок все чаще сталкивается с подделками отчетов, когда потребителю попадает отчет об оценке, который оценщик не делал и не подписывал — вот с этим нужно отдельно бороться.

— Некоторые оценщики также отмечают, что действующий сегодня механизм досудебного обжалования в СРО неэффективен, так как саморегулируемые организации зачастую защищают только интересы своих членов. Действительно ли это проблема? Если да, то как с ней справиться?

— СРО должна защищать своих оценщиков, особенно добросовестных, которых немало. Действующий досудебный порядок обжалования вполне эффективный и достаточный. На примере СРО «СФСО»: за последние три с половиной года в СРО поступило около 90 жалоб о нарушениях оценщиками законодательства об оценочной деятельности, из которых почти 80% были подтверждены полностью или частично, и по результатам внеплановых проверок к оценщикам были применены соответствующие меры. И нет ни одной жалобы в АО.

Если жалобчик не согласен, то решение дисциплинарного комитета можно обжаловать в коллегиальном органе СРО, который не должен пропускать необоснованные решения дисциплинарного комитета. Другое дело, когда некоторые СРО выгораживают своих оценщиков при наличии нарушений. Это редкий случай, но и для этого в Союзе саморегулируемых организаций оценщиков создан аналог апелляционного органа при Минэке. Обратившись в Союз СОО, точно можно рассчитывать на объективное рассмотрение жалобы — это весомое мнение, которое можно использовать в суде для дальнейшего разбирательства. Не стоит забывать о том, что часто жалобы на оценщиков полностью не подтверждаются и направлены на ущемление репутации оценщика.

— После пандемии все отрасли фокусируются на переводе продуктов, процессов, каналов взаимодействия с клиентом в цифровой формат. Оценочная деятельность не исключение. На ваш взгляд, какие возможности для отрасли открывает цифровизация?

— Цифровизация неизбежна, и она уже наступила. В выигрыше будут только те оценщики, которые будут активно автоматизировать свои бизнес-процессы. С помощью «Мобильного оценщика» мы разработали и совершенствуем различные цифровые сервисы, связанные с электронным документооборотом, базами данных, созданием и верификацией отчетов об оценке, системами управления проектами. С помощью таких сервисов уже сейчас возможно полностью изба-

виться от бумажного документооборота, создавать отчеты об оценке квартиры за несколько минут, полноценно вести всю деятельность компании в единой цифровой системе, дистанционно проводить осмотры объектов.

Банки уже давно активно и успешно переходят на дистанционное взаимодействие как с клиентами, так и с оценщиками. Другие потребители оценочных услуг также медленно, но верно идут по пути цифровизации.

— Изменила ли пандемия потребности клиентов в области оценки? Какие услуги оценочных компаний сейчас наиболее востребованы?

— Пандемия явилась лишь катализатором к развитию цифровых сервисов, перестройке рынка оценки под новые реалии и ухода с рынка некоторых оценщиков, не сумевших диверсифицировать свои риски.

— Как, на ваш взгляд, будет развиваться рынок в следующие 12 месяцев?

— Рынок оценки будет укрупняться путем объединения, мы будем наблюдать процессы слияния и поглощений.

Будут процессы слияния СРО со средней и малой численностью — это может касаться 10 СРО из 13 существующих. В связи с очередной волной пересдачи квалификационных экзаменов среди малочисленных СРО, количество членов у которых немногим более минимального порога в 300 членов, возможна потеря статуса СРО, то есть вероятность уменьшения количества оценочных СРО на 3 СРО очень высока.

У оценщиков возможны следующие сценарии:

— объединение под одним брендом. Например, за последний год количество компаний в ГК НКЦ «Эталонь» увеличилось с 7 до 12;

— объединение с компаниями из других смежных отраслей с целью создания многопрофильного холдинга;

— объединение в союзы и ассоциации для оптимизации издержек, взаимопомощи, выработки единых стандартов и методик, создания общей ресурсной базы.

Записала **Кира Васильева**

Эхо пандемии

— мнение —

Партнер, руководитель департамента оценки и консультационных услуг по сделкам компании ФБК Grant Thornton БОРИС ЯЦЕНКО о том, как оценочная отрасль пережила пик эпидемии COVID-19, а также о перспективах и проблемах рынка оценки.



Пандемия COVID-19 оказала огромное влияние на бизнес компаний из различных отраслей в России и во всем мире. Были нарушены и перестроены привычные бизнес-процессы, произошло существенное снижение мобильности в глобальной экономике, ряд отраслей драматически пострадали от существенного снижения спроса со стороны компаний, домохозяйств и т. д.

Эти процессы не могли не отразиться и на работе компаний оценочной отрасли. Во время пика пандемии мы наблюдали снижение спроса на оценочные услуги со стороны физических лиц, многие из которых просто сидели дома и отложили запланированные сделки по покупке имущества, ипотеке и т. д., а так-

же спроса со стороны компаний из наиболее пострадавших отраслей, в первую очередь туризма, авиатранспорта, ресторанного бизнеса и т. д. Кроме того, сотрудники самих оценочных компаний были вынуждены перейти на дистанционный формат работы, что, к сожалению, снизило эффективность работы и привело к увеличению нагрузки на сотрудников. Тем не менее, несмотря на негативное влияние пандемии на на-

ших клиентов, в целом основные игроки на рынке оценки смогли адаптировать свои бизнес-процессы к изменяющимся условиям, а также даже нарастить финансовые показатели.

Если смотреть интегрированно на 2020 год и первую половину 2021-го, то мы не ощутили снижения деловой активности. Небольшое ее снижение в апреле—мае 2020-го полностью компенсировалось во второй половине года по мере снижения неопределенности и за счет отложенного спроса. Кроме того, в силу большой востребованности оценочных услуг определенное сокращение работы по оценке для M&A-сделок было компенсировано за счет оценочных проектов, связанных с привлечением долгового финансирования, реструктуризацией и т. д.

В целом можно говорить о том, что ведущие компании отрасли в финансовом плане не пострадали от пандемии. Однако пандемия негативно отразилась на ряде небольших оценочных компаний, которые имели низкодиверсифицированную клиентскую базу, а также на тех компаниях, которые не смо-

гли грамотно перестроить свои бизнес-процессы во время пандемии.

Значимую поддержку игрокам отрасли оказало правительство России. Дело в том, что еще в 2017 году стартовала кампания по сдаче квалификационных экзаменов и выдаче квалификационных аттестатов оценщикам. «Срок годности» большинства квалификационных аттестатов, выданных в конце 2017-го и начале 2018-го, истек в период карантинных ограничений, а так как формат экзамена предполагает только очное тестирование кандидатов, это создавало бы административные проблемы и риски для здоровья оценщиков. Правительством РФ было принято постановление от 3 апреля 2020 года № 440, которое предусматривало продление действия ранее выданных квалификационных аттестатов на несколько месяцев. Этого времени оказалось достаточно для адаптации всех участников процесса к новой реальности. Поэтому мы не ощутили на себе особых дополнительных сложностей, связанных со сдачей экзаменов и выдачей новых квалификационных аттестатов.

Также хотелось бы отметить, что тестовые вопросы за это время были доработаны, большинство ошибок и неточностей были исправлены, а также появилась возможность пользоваться не только финансовым калькулятором, но и табличными редакторами, что гораздо привлекательнее для современного оценщика. Таким образом, общий процесс сдачи экзамена стал даже несколько проще, чем в 2017 году.

Возвращаясь к проблемам оценочной отрасли, хотелось бы отметить некачественную оценку и демпинг. Мы наблюдаем множество небольших компаний, которые не имеют необходимой информационной инфраструктуры, опыта и квалифицированных сотрудников, пытаются оказывать оценочные услуги, демпингуя на рынке. Качество услуг таких компаний неудовлетворительное. И работа с такими оценщиками, конечно же, не приносит пользы, создает риски для всех заказчиков, включая частные и государственные компании, банки и т. д. Такая ситуация не устраивает ни квалифицированных оценщиков, ни пользователей оце-

ночных услуг. Чтобы улучшить ситуацию, на наш взгляд, необходимо повышать требования к уровню образования и опыту оценщиков, а также требования к компаниям, оказывающим оценочные услуги. Кроме того, назрело совершенствование законодательства о закупках и закупочных политиках компаний, чтобы усилить нечетные критерии выбора профессиональных оценщиков.

Говоря о перспективах рынка оценки, мы ожидаем, что он продолжит свой рост по мере восстановления российской и мировой экономики после спада пандемии COVID-19. Основными драйверами роста будут являться восстановление M&A-активности в России и мире, а также восстановление объема инвестиционных программ и рост корпоративного кредитования.

Кроме того, рынок оценочных услуг будет расти за счет предоставления клиентам комплексных интегрированных услуг, включая юридические, налоговые и иные услуги в рамках M&A-сделок, а также сделок по привлечению долгового финансирования, реструктуризации и т. д.

Противовирусная оценка

— мнение —

Первый заместитель генерального директора, соучредитель компании «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС) КИРИЛЛ КУЛАКОВ о главных событиях, происшедших в оценочной отрасли за последние 12 месяцев.



Безусловно, главным событием 2020 года и первой половины 2021-го, оказавшим влияние в том числе на оценочную деятельность, стала пандемия и последующий коронакризис. Оценка стоимости является неотъемлемой составляющей экономики в целом и большинства бизнес-процессов, поэтому их сокращение и замедление привело практически к прямо пропорциональному снижению активности у большинства оценщиков. Оценщикам, как и всем, пришлось организовывать дистанционную работу в условиях самоизоляции, оптимизировать затраты на фонд оплаты труда и аренду офисов.

Тем не менее, несмотря на очевидные трудности, большинство от-

раслей экономики относительно быстро адаптировались к ним, пусть и с соответствующими издержками, сокращением выручки и чистой прибыли. Конечно же, данное восстановление носит неоднородный характер: государственный сектор, естественные монополии и госкорпорации, субъекты на бюджетном финансировании или госзаказах чувствуют себя более стабильно и уве-

ренно. То же можно сказать, например, об электронной торговле, логистических и складских услугах, востребованность которых резко возросла во время локдауна. Меры господдержки в виде льготной ипотеки, а также стремление населения к сбережению накоплений привели к резкому скачку цен на жилую недвижимость: за год они выросли в среднем на 20–25%. Соответственно, для указанных сегментов экономики потребность в услугах оценщиков оставалась стабильной или даже увеличилась (например, по оценке для целей ипотеки).

С другой стороны, есть наиболее пострадавшие отрасли, например торговые центры, сфера услуг, гостиничный и ресторанный бизнес, фитнес-индустрия, арендный бизнес коммерческой недвижимости и т. д., которые на долгое время вообще приостановили свою деятельность. Таким клиентам, безусловно, ряд традиционных услуг по оценке (например, для целей кредитования, внесения в уставный капитал или аренды) стал просто не нужен.

Зато приобрели актуальность иные консалтинговые и экспертные услуги, связанные со стоимостью.

На примере нашей компании ЦНЭС, которая уже много лет является ведущей оценочной фирмой РФ, можем проиллюстрировать, что диверсификация услуг и освоение смежных с оценкой направлений является одним из основных критериев стабильности, особенно в кризисные времена. ЦНЭС оказывает максимально широкий спектр как оценочных, так и смежных экспертно-консультационных услуг: от ипотеки для физических лиц до оценки пакетов акций и имущественных комплексов для государственных органов, крупнейших корпораций и банков, строительно-технические и экономико-правовые экспертизы, в том числе судебные, а также различные виды стоимостного и управленческого консалтинга. В условиях пандемии мы стали предлагать клиентам актуальный «антикризисный пакет» услуг, например по обоснованию снижения ставки арендной платы, урегулированию спо-

ров между банками и заемщиками относительно изменения стоимости объектов залога, а также между заказчиками и подрядчиками, особенно в сфере строительства, по вопросам экспертизы сроков и качества выполненных услуг, услуги по оптимизации затрат на эксплуатацию недвижимости и т. д. Все это, а также продолжение внедрения различных IT- и CRM-систем в бизнес-процессы и позволило нашей организации в сложный период сохранить и трудовой коллектив, и уровень выручки.

Помимо вышеуказанных изменений, связанных с коронакризисом, грядут изменения в законодательстве, регулирующем оценочную деятельность. Так, например, планируются поправки в 135-ФЗ, вводящие отдельные требования по количеству сотрудников и их стажу при оценке государственной собственности, а также введение прямой ответственности фирм за любые, а не только обязательные по закону оценки, в том числе в виде возврата гонораров и компенсации всех убытков за некачественно оказанные услуги. Также госу-

дарство планирует создать апелляционный орган при Минэкономразвития РФ по рассмотрению жалоб от потребителей на соответствующие решения СРО оценщиков. Данная тенденция, по мнению профессионального сообщества, носит опасный характер, так как поставит под сомнение существование самого института саморегулирования в оценочной деятельности, особенно с учетом того, что уже год назад аналогичный орган был создан при Национальном объединении СРО оценщиков.

И, наконец, нельзя не сказать о еще одной вечной проблеме оценки — демпинге. К сожалению, демпинг на рынке оценки есть. И это одна из самых больших проблем нашей отрасли, влияющих и на качество оказываемых услуг, и на восприятие со стороны государства и потребителей. В наших реалиях только изменение соответствующего законодательства в совокупности с четким отслеживанием его исполнения на уровне СРО оценщиков и их Национального объединения может изменить ситуацию к лучшему.