

КТО ОЦЕНИТ... ОЦЕНЩИКА?

ПОВЫСИТЬ КАЧЕСТВО РАБОТЫ ОЦЕНЩИКОВ МОЖНО, ПЕРЕДАВ ФУНКЦИИ РЕГУЛЯТОРА ОТРАСЛИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ ОБЩЕСТВЕННОМУ ОБЪЕДИНЕНИЮ.

Слово «кризис» по отношению к нынешнему состоянию оценочной деятельности в Беларуси впервые прозвучало на заседаниях рабочей группы Межведомственной комиссии по вопросам судебно-экспертной и оценочной деятельности при Совете Безопасности Республики Беларусь еще прошлым летом. И это была констатация давно сложившегося положения на рынке оценочных услуг.

Проблемы с качеством

В основном докладе Межведомственной комиссии говорится: «Создана ситуация, когда правоохранительные органы (суды, органы следствия и дознания, прокуратура и контрольно-ревизионные органы) оказались не в состоянии в необходимом объеме защитить интересы государства, общества и граждан, связанные с имущественными правами».

Кризис оценочной деятельности в нашей стране развился после вступления в силу Указа №615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь». Этот кризис носит системный характер и имеет ряд особенностей.

Во-первых, в силу низкой средней квалификации оценщиков и отсутствия четких законодательных требований следовать кодексу поведения Международных стандартов оценки (МСО) этот вид деятельности становится все более опасным занятием. Аттестованные оценщики вроде бы работают в соответствии с законодательством, но результаты их деятельности всегда могут вызвать недовольство контрольных органов, вплоть до обвинений «в нанесении ущерба в особо крупных размерах».

Во-вторых, низкое качество оценки все чаще не удовлетворяет клиентов. Об этом на различных форумах неоднократно говорили представители банков, страховых компаний, судов и др. Типичные претензии звучат примерно так: «Для обеспечения залога нам предоставлена оценка с итоговым значением стоимости, далеким от реальности. В то же время отвергнуть ее сложно: она выполнена аттестованным оценщиком и оформлена согласно Указу №615, все печати на месте». Заказчики недовольны и значительным (в 1,5–2 раза и более) удорожанием стоимости услуг оценщиков по сравнению с уровнем цен, существовавшим до принятия Указа №615. Именно этот документ ввел для некоторых случаев оценки необходимость наличия аттестата, что привело к дефициту аттестованных оценщиков. Сейчас дефицита нет, но цены остались.

В-третьих, работники органов государственного регулирования оценочной деятельности (Госкомимущества и Госкомитета по науке и технологиям) ощущают перегрузку в связи с этой, в общем-то, непрофильной для них деятельностью. При этом те несколько чиновников, которым

вменено в обязанность осуществление функций регулирования оценочной деятельности, формально не отвечают за качество произведенных оценок, но уже получают претензии со стороны других государственных органов.

Наконец, неблагоприятные ситуации в оценочной деятельности отражаются и на притоке внешних инвестиций. Во времена финансово-экономического кризиса вероятность инвестиций в любую страну тем выше, чем точнее проведена оценка потенциальных рисков. При этом существенным является привлечение местных консультантов-оценщиков, знающих рынки «своей» страны лучше других. Но если местные оценщики не пользуются общепринятым в мире профессиональным языком, то они становятся непонятными для иностранных инвесторов. Отсутствие гармонизации белорусских стандартов оценки со стандартами международными резко уменьшает инвестиционную привлекательность нашей страны.

А судьи кто?

Система аттестации оценщиков в Беларуси не выдерживает никакой критики. Обычный экзамен на знание белорусских стандартов оценки не может обеспечить качественной профессиональной подготовки. Чтобы стать оценщиком, недостаточно просто ответить на вопросы какой бы то ни было комиссии. Эта профессия – штучная, так как связана с большой ответственностью. Не случайно по стандартам МСО оценщик должен быть лицом, имеющим не только хорошую репутацию, но и «подходящий опыт и компетенцию в оценивании различных категорий активов на рынке», а также являться «членом признанного национального профессионального оценочного объединения».

Конечно, не все аттестованные оценщики имеют низкую квалификацию. И речь идет не о нарушениях ими законодательства. Можно все сделать по закону, но оценка далеко не всегда будет верной. Проблема в том, что законодательное регулирование



любой профессиональной деятельности (не только оценочной) в принципе не может обеспечить ее качество. Именно поэтому для обеспечения качества в оценочной деятельности, помимо законодательного регулирования, необходимо и саморегулирование, т. е. осуществляемое «признанным национальным профессиональным оценочным объединением».

Это давно известно в большинстве стран мира, где защита клиентов обеспечивается путем саморегулирования оценочной деятельности. Лишь оценщики в состоянии решить, кого можно считать оценщиком и впоследствии проверить его работу. Саморегулирование, и только оно, способно создать и поддержать квалифицированного оценщика, а также защитить клиента от недоброкачественной оценки.

Мировая практика, в том числе принятая и в нашей стране общественной организацией «Белорусское общество оценщиков» (БОО), подтверждает: чтобы стать оценщиком, нужно обязательно пройти стажировку у другого оценщика! Для этого необходимо иметь специальные знания, т. е., высшее образование по оценке (пока в нашей стране по этой специальности студенты не выпускались), или хотя бы прослушать специальные курсы. Настоящим оценщиком можно стать, только выполнив совместную работу с опытным специалистом. Квалификация в

СИСТЕМА АТТЕСТАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ В БЕЛАРУСИ НЕ ВЫДЕРЖИВАЕТ НИКАКОЙ КРИТИКИ

оценке, как и во многих других профессиях (можно, например, вспомнить интернатуру у врачей), передается непосредственно от учителя к ученику. Более того, согласно МСО, любой, не только начинающий, оценщик не имеет права брать за оценку, если у него нет опыта выполнения подобных работ на подобных рынках (например, его просят оценить склад, а он никогда не оценивал складские помещения).

Законодательно наладить процесс стажировок, конечно, невозможно. Было бы наивным вводить ее «сверху», не меняя существующую систему аттестации. Ведь те несколько сот уже аттестованных оценщиков, с невысокой средней квалификацией и отсутствием требований к профессиональной этике, никуда не исчезнут. Более того, именно у них, следуя логике, и нужно будет стажироваться. Это лишь ухудшит ситуацию с качеством оценки, добавив проблемы с криминализацией самой процедуры.

Альтернативы нет

Роль общественных организаций в саморегулировании многих видов деятельности во всем мире является определяющей. Например, даже в советские времена невозможно было заниматься адвокатской деятельностью, не являясь членом коллегии адвокатов.

Необходимость общественного объединения оценщиков очевидна и записана в МСО. Будущее же мы легко можем спрогнозировать, наблюдая процессы в оценочной деятельности в России, Украине и других странах, где законодательно оформлено саморегулирование оценочной деятельности, при котором государство передает часть своих полномочий общественной организации. Как это оно сделало, например, во внешнеэкономической деятель-

ности, передав (более ста лет тому назад по образцу царской империи!) часть своих функций торговой палате. В России переход к саморегулированию начался в 2006 году именно по инициативе государственных структур и окончательно вступил в силу с 1 января 2007 года. Конечно, для этого государству должно стать понятно, насколько это для него выгодно, а заинтересованным государственным чиновникам – насколько им невыгодно существующее положение.

Альтернативы саморегулированию оценочной деятельности нет. Способствует этому и ситуация в стране. Так, выступая 4 марта на Республиканской ассамблее деловых кругов, Генеральный прокурор Беларуси Григорий Василевич отметил, что белорусское государство все больше своих функций в разных сферах передает обществу. Одним из таких примеров вполне может стать и саморегулирование оценочной деятельности. В то же время создавать для этого специальную «карманную» организацию невыгодно: дело это достаточно затратное, а доход государству или конкретному чиновнику принести не может. Ведь оценочная общественная организация на основе саморегулирования делает то, что государство в силу разных причин не может выполнить из-за отсутствия необходимых средств, в том числе и денег. Можно вспомнить попытки создания общественных объединений под крылом некогда существовавшего Министерства предпринимательства – они легко создавались и столь же легко прекращали свою деятельность. Это были, так сказать, «мертворожденные дети».

К сожалению, пока партнерство между государством и общественностью в оценочной деятельности не стало полноценным. Конечно, определенный уровень взаимодействия существует: ведется переписка, проходят встречи и обсуждения. Например, БОО было приглашено в рабочую группу по подготовке заседания Межведомственной комиссии при Совете безопасности Республики Беларусь, представители различных министерств и ведомств постоянно делают доклады на международных конгрессах и конференциях, проводимых под эгидой БОО. Но, к сожалению, между БОО и Госкомимуществом до сих пор не заключен договор о сотрудничестве (подобные договоры с Минэкономики, Высшим хозяйственным судом и другими государственными структурами уже доказали свою эффективность). Еще не все государственные чиновники осознали, как сильно облегчило бы их работу активное взаимодействие с БОО и, тем более, законодательное введение саморегулирования в оценочной деятельности. Между тем, белорусское общество оценщиков, начавшее свою деятельность более 13 лет назад, когда некоторых министерств и ведомств не было и в помине, уже вполне доказало свою полезность и дееспособность. ▲

Николай ТРИФОНОВ,
председатель ОО «Белорусское общество оценщиков» (БОО)*
www.Acenka.by,
www.labrate.ru/trifonov/

*Возглавляет Оргкомитет VIII Международной конференции «ОЦЕНКА И ИНВЕСТИЦИИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ», которая состоится 23–24 апреля в Минске (см. с. 5). Журнал «Дело» выступает информационным партнером конференции.

Справка «Дела»:

БОО было основано 5 февраля 1996 года (сейчас это День белорусского оценщика). В настоящее время общество насчитывает около 200 членов, представляет интересы белорусской оценки в Конфедерации промышленников и предпринимателей (нанимателей), а также в Совете объединений оценщиков СНГ. Для разрешения конфликтов между оценщиками и клиентами БОО создан Суд чести, институт рецензирования заключений по оценке и многое другое.