

ПРОЩАЙ, ОЦЕНКА ?

Помню несколько лет назад, во времена разгула "податковых" оценщиков, когда "оценочная стоимость" кем-то всерьез воспринималась как база оценки, я услышал несколько профессиональных слоганов. Юристы: "Раз процесс, два процесс – покупаем мерседес". Врачи: "Раз аборт, два аборт – уезжаем на курорт". Школьные учителя: "Раз тетрадь, два тетрадь – есть чем ... вытирать". Невольно родился оценочный слоган: "Раз оценка, два оценка – будут деньги у Яценко"...

С тех пор прошло немало дней. Даже был период, когда вновь появилась надежда. Но, увы, она растаяла как "рошеновская" шоколадка во рту у липецких налоговиков. Сегодня с грустью приходится констатировать, что профессиональная оценка в Украине все глубже погружается в неконтролируемую кому, стремительно приближающую нас к фатальной черте, за которой последствия становятся непредсказуемыми и необратимыми.

Вот сейчас в профессиональных кругах активно обсуждается вопрос о целесообразности перехода на декларационные принципы доступа к оценочной деятельности в рамках общего процесса дерегулирования экономики. Вообще, если меня не спрашивают, я стараюсь говорить мало. Лучше молчать и казаться дураком, чем заговорить и рассеять все сомнения (Марк Твен). Но в данном случае почему-то нестерпимо захотелось высказаться. Причем, особо подбирать слова не буду. А там уж что получится.

Вам не показалось, что в последнее время Регуляторы, и даже, как ни странно, правоохранительные органы, потеряли интерес к оценке? Ну, оно, может, и к лучшему. Лишь бы не мешали. Мы-то работаем на принципах саморегулирования и очень даже этим гордимся. Не так ли, господа? Ведь у нас аж целых 9 (девять) саморегулируемых организаций оценщиков! И это только по Фондовой конфессии. Есть там еще разные СРО по земле (в одной из них состою сам). Мы все верим в одного оценочного бога – рыночную стоимость, хоть и относимся к разным приходам, у нас большой интеллектуальный и административный потенциал, мы большая дружная семья. И если кто-то посягнет на нашу оценочную независимость и завоеванные непосильным мозолистым трудом позиции, то мы все, как и несколько лет назад, готовы выйти широкой коалицией на защиту своих суверенных интересов и т.д. и т.п. По логике должно быть примерно где-то так.

Однако что-то не сходится. Такое впечатление, что все эти СРО от разных матерей. Да и папашки широкой общественности не известны. Господа, хоть сами себе не лгите! Если кто-то забыл или не знает, напомним: родительница у нас у всех одна – это Украинское общество оценщиков. Все остальное (не обижайтесь, господа!) – это подкидыши, а также результаты беспорядочных внебрачных связей, в общем, от лукавого. Причем, большинство молодых СРО появились на свет не совсем естественным путем. Объективной предопределенности для этого не было. Массовое клонирование (хотя нет, клонирование – это слишком тонко, скорее почкование) саморегулируемых организаций произошло в период "податкового" беспредела как раз в противовес этому самому УТО. Наполняемость этих СРО обеспечивалась в основном за счет "племени младого, незнакомого". Не спорю, конкуренция должна быть. Но не только за места в упраздненном наблюдательном совете и экзаменационной комиссии.

Да и Регулятор хорош. Вначале открыл ящик Пандоры, теперь вот, насколько я слышал, в очередной раз собирается проводить инвентаризацию членов СРО. Ну а самим этим СРО только и остается, что создавать Ассамблеи да подписывать Меморандумы.

Еще вопрос к Регулятору. Зачем было создавать реестр отчетов об оценке для целей налогообложения физлиц, если жилая недвижимость, которая на рынке реально продается, скажем, за 300-500 тыс. грн., еще недавно умельцами безнаказанно оценивалась в 149 тыс. грн., а ныне и вовсе резко "подешевела" до 49 тыс. грн.? Где обещанный мониторинг? Почему реестры закрыты от общественности? Помните анекдот: "Кто будет мухлевать, будем бить по наглой рыжей морде". Если у Вас нет механизмов или чего-то другого, мы готовы взять эту функцию на себя. Вы только отойдите в сторонку.

Ну да Бог с ним, имеем, что имеем.

Я сейчас готовлю к печати цикл публикаций, одна из которых называется "Диалектика оценки". Так вот там будут представлены результаты небольшого исследования. Его цель – математически и диалектически доказать, что официальное количество оценщиков в Украине на сегодня в разы превышает некий оптимальный уровень, соответствующий текущим потребностям национальной эко-

номики. Иными словами, исходя из того, что мы на сегодня имеем (уровень деловой активности, состояние платежеспособного спроса, рынок ипотечного кредитования, количество транзакций и т.д.) нам не надо такого огромного количества оценщиков. По моим расчетам, переизбыток специалистов данной профессии составляет 5-6 раз (!).

Вывод основан на анализе и сопоставлении соответствующей информации по Евросоюзу и семи странам: США, Китай, Индия, Казахстан, Узбекистан, Беларусь и Россия (по которым удалось найти необходимую информацию). Детально расписывать ход исследований не буду, сейчас не об этом.

В итоге получилась интересная аналитическая модель, которая свидетельствует, что оптимальное количество оценщиков имеет очень тесную корреляционную зависимость от общей численности населения страны и производства ВВП на душу населения. Модель можно записать в следующем виде (коэффициент множественной регрессии $R = 0,83$):

$$APR = 30,5 \cdot N^{0,8} \cdot W^{0,75},$$

APR – оптимальное на данном этапе развития страны количество оценщиков, необходимое для обслуживания национальной экономики, чел.;

N – общая численность населения страны, млн. чел.;

W – производство ВВП (номинал) на душу населения (агрегированный показатель уровня экономического развития государства), тыс. долл./чел.

Кто-то может отнестись к этой формуле скептически, но тем не менее, скажем так, это факт в первом приближении. Зависимость основана на реальных цифрах и отражает реальные тенденции. Поверьте на слово, это не мои выдумки.

Возьмем для расчетов по Украине докризисный 2013 год (наиболее стабильный с точки зрения экономики и спокойный в общественно-политическом плане).

По данным статистики численность населения страны – 45,49 млн. чел., производство номинального ВВП на душу населения – 4,024 тыс. долл./чел. (113-е место по списку ООН – см. Википедию).

Если для нас опыт экономически более развитых стран чего-то стоит (в вышеуказанном списке только Индия и Узбекистан по производству ВВП на душу населения уступают Украине), то оптимальное количество оценщиков для обслуживания нужд национальной экономики в не самом плохом для нас 2013 году должно быть:

$$APR = 30,5 \cdot 45,49^{0,8} \cdot 4,024^{0,75} \approx 1840 \text{ чел.}$$

По расчетам выходит, что при нынешнем населении страны и уровне экономического развития по состоянию на 2013 год **двух тысяч оценщиков** нам должно хватить, как говорится, "за глаза". Относительно текущего момента – даже и говорить стыдно.

Что мы имеем в Украине? Будем оперировать цифрами по состоянию на 26.11.2015 года. Да, Крым и часть Донбасса со своим (нашим) населением и своими (нашими) оценщиками пока ушли. В реестрах это не отображено. Тем не менее, возьмем общее количество зарегистрированных оценщиков по профессиям:

- ◆ реестр ФДМУ 12225 чел.;
- ◆ реестр Держгеокадастра 2276 чел.

Итого – **14,5 тыс. чел.** (оценщиков Минюста трогать не будем).

Обольщаться, что, якобы, многие уже отошли от дел или исключены из реестров (детальной выборки я не делал), не стоит. Думаю, на двух официальных оценщиков приходится, как минимум, один стихийный оценщик без квалификационных документов. Они то и вызывают наибольшее беспокойство.

При расчетном оптимально необходимом количестве оценщиков на уровне **2-х тысяч человек мы имеем 12 или 14 тыс.** (кому как больше нравится).

Слышу резонные возражения, что, мол, в США и Европе количество нормативно обусловленных случаев проведения обязательной оценки значительно меньше (скажем, нет приватизации, нет обязательной оценки при транзакциях с имуществом физических лиц, нет такого количества банкротств и т.д.). Всё правильно. Но есть ежегодная обязательная оценка имущества при налогообложении недвижимости и ипотечном кредитовании, которые в сумме могут с лихвой перекрыть наши купли-продажи квартир, домов и земельных участков. Так что тема для дискуссий и размышлений налицо.

Теперь рассмотрим приведенные выше цифры в контексте вопроса об уместности внедрения системы декларационного доступа к оценочным работам взамен действующей системы сертификации.

Известно, что чем выше деловая активность, тем более востребована оценка. Но пока кроме деловой пассивности, временами переходящей в деловую безнадежность, за окнами паровоза, иллюзорно приближающего оптимистически настроенную часть населения к европейской мечте, ничего другого не просматривается. Или, может, я не туда смотрю? В наши дни разговоров о мерседесах и курортах в оценочной среде, во всяком случае, периферийной ее части, не слышно. Оно и понятно – кушать хочется. Та же "рошеновская" шоколадка в виде серьезного заказа на оценку – для многих это уже как рождественский подарок.

Наверно действительно проще и, главное, дешевле, добиться безвизового режима с Европой, чем создать новые рабочие места для бизнеса у себя в стране. Если повысится деловая активность и будет что оценивать, оценщики уж сами о себе позаботятся и самоотрегулируются. Была бы удочка, рыбы наловим. Кстати, о безвизовом режиме – это что, намёк? Типа, пора паковать чемоданы?

Если сказанное выше в целом верно и у нас действительно 8-10 тыс. лишних оценщиков, то самое время обратиться к старику Дарвину, согласно которому, численность популяции особей (вида) определяется процессами естественного отбора, формула которого "выживает – сильнейший".

Смотрим Википедию: естественный отбор – это основной эволюционный процесс, в результате действия которого в популяции увеличивается число особей, обладающих максимальной приспособленностью, в то время как количество особей с неблагоприятными признаками уменьшается. Естественный отбор рассматривается как главная причина развития адаптаций и происхождения надвидовых таксонов (в моей редакции – появления дополнительных приспособленцев и злокачественных новообразований в и без того дряхлом организме отечественной оценки).

По жизни известно, что особи, обладающие максимальной приспособленностью, – это крысы и тараканы. Кстати, последние куда-то делись. Никто точных причин не знает. Я знаю только следствие – по неизвестному стечению обстоятельств исчезла благоприятная среда для их обитания. В результате тараканы, с которыми боролись десятилетиями, сами ушли. Я также знаю, как избавиться от мрачного наследия "податковой" оценки в её наиболее извращенных формах проявления (ужасающее качество отчетов, демпинг, полное пренебрежение профессиональной этикой и стандартами оценки, элементарная безграмотность, невежество, непорядочность). Но это уже тема для другого разговора.

Если упразднить существующую систему сертификации, которая хоть как-то дезинфицировала профессиональную среду от оценочных насекомых, то наиболее приспособленными для выживания окажутся оценочные титущки. Поскольку оценка подразумевает в основном наличие интеллигентных и образованных людей, не привыкших работать локтями и кадыком, боюсь, в этой неравной конкурентной борьбе добропорядочным оценщикам, коих большинство, ничего не светит. И тогда вопрос о безвизовом режиме станет очень даже актуальным.

Я, конечно, не Маркус. Это тот достиг таких вершин (в данном случае, возраста), что может позволить себе говорить откровенно в лицо любому собеседнику все, что он о нем думает (записано с его же слов). Но все-таки по поводу одной саморегулируемой организации оценщиков в контексте рассматриваемой темы выскажусь. Как говорится, пользуясь случаем.

Есть у нас Ассоциация Специалистов Банковской Оценки Украины (АСБОУ). Думаю, многие ознакомлены с их письмом от 23.11.2015 года № 23-11/025/15 на имя заместителя главы ФДМУ. Здесь они положительно воспринимают действия Минэкономики, направленные на обеспечение конкуренции и упрощение доступа на рынок оценочных услуг. Существующая система сертификации, на их взгляд, – это рудимент, который вредит развитию рынка оценки и закрепляет монополию государства на регулирование доступа к оценочной деятельности.

Но это еще не все. Для полной либерализации рынка оценочных услуг они предлагают не только отменить процедуру сертификации оценочных компаний, но и вообще отказаться от процедуры подачи деклараций. Мотивировка – не все заказчики и пользователи отчетов об оценке имеют возможность зайти в Интернет и проверить полномочия оценочной фирмы на выполнение оценочных работ. Как дополнительный аргумент в пользу своего предложения они ссылаются на Международные стандарты оценки и Стандарты RICS, которые, якобы, не допускают проведения оценки от имени "фирмы". Есть только оценщик, несущий единоличную ответственность за качество отчета.

Что тут можно сказать? Как по мне, так детский сад какой-то. Если мы при существующей системе сертификации не можем дать ладу, то что будет в случае полного невмешательства государства в оценочные дела. Думаете здоровая конкуренция? Мне кажется, – анархия, хаос и беспредел. Эдакое детище Франкенштейна.

Кстати, стесняюсь спросить: а кто вообще такие эти банковские оценщики? В условиях естественной эволюции такое семейство в оценочной среде возникнуть не могло. По какому первичному или вторичному признаку они идентифицируются? По месту работы, призванию, убеждению или профессиональному мастерству? У них что, свои квалификационные свидетельства? Или может это специально выведенная популяция оценщиков для выполнения каких-то особых банковских поручений?

Слава Богу, хоть аппаратные работники ФДМУ, имеющие квалификационные документы оценщиков, не создали что-то типа Ассоциации фондовых оценщиков.

В нашем исполнении банковская оценка не может быть независимой по определению: сам выдаю кредит, сам оцениваю залоговое обеспечение, сам потом его же и продаю. Сам же и регулирую посредством общественной организации свою оценочную деятельность. Получается какая-то замкнутая коррупционная схема ломбардного типа с участием связанных сторон. По-моему, это так же очевидно, как и то, что Одесса – столица юмора (официальное место прописки АСБОУ – г. Одесса, ул. Малая Арнаутская).

Не обижайтесь, уважаемые коллеги из Банковской Оценки Украины. Может у вас в учредительных документах все и расписано, что к чему. Лично для меня банковская оценка ассоциируется с далекими романтическими временами, внезапно окончившимися осенью 2008 года, когда, как метко заметил тот же Маркус, банки соревновались, кто первый выдаст кредит (в моей редакции – кто первый охмурит клиента). В свою очередь, оценочные фирмы соревновались, у кого больше банковских аккредитаций. В принципе работы хватало всем. При этом ощущений, что мы вовлечены в сферу некой Банковской оценки не возникало.

Теперь же банковская оценка ассоциируется с Фондом гарантирования вкладов физических лиц. Побывали и мы в числе аккредитованных компаний. Непосредственно ничего оценивать не довелось, хотя постоянно и подавали свои предложения. Впрочем, эту тему лучше не развивать.

Так откуда все-таки АСБОУ? Давайте порассуждаем логически. Даю свой вариант.

По-моему, это остаточные явления нереализованных амбиций поиметь собственный приход. Поясню мысль. Сегодня у нас три оценочные конфессии: Фондовая, Держкомземовская (с последующими административными мутациями) и Минюстовская. Рискну предположить, что НБУ в своё время тоже захотелось побыть Регулятором в сфере оценки. Иначе как объяснить пролоббированные в 2003 году поправки к Закону об оценке, отменяющие обязательную оценку при передаче имущества под залог. Тут же в спешном порядке в больших системных банках начали создаваться оценочные подразделения, работники которых, согласно Закону об оценке, ну никак не могли быть независимыми оценщиками, поскольку сами банки не могли быть субъектами оценочной деятельности.

Неизвестно, чем бы все закончилось, если бы не финансовый кризис 2008 года. Оценивать стало нечего. Разве что переоценивать заложенное имущество для принудительной реализации. Но здесь уже нужны не столько оценщики, сколько специалисты другого профиля.

Вот и получается, что если не удалось создать собственную оценочную конфессию с приходом, так пусть будет хоть небольшая часовенка в виде общественной организации с саморегулируемым статусом.

Не знаю, может на самом деле все не так. Может это плоды моего воображения. Пусть тогда они останутся на моей совести.

Или вот еще парадокс: выпускник вуза, получив диплом о высшем образовании государственного образца о присвоении ему квалификации, скажем, инженера-землеустроителя, по большому счету, не может работать по специальности. Ему еще надо иметь определенный трудовой стаж и сдать дополнительный экзамен, чтобы получить сертификат инженера-землеустроителя и зарегистрироваться в реестре Держгеокадастра. Мало ли что там государство понавыдавало дипломов... Вот бы где подрегулировать!

Зато любой оценщик, система государственной профессиональной подготовки которых в стране до сих пор не налажена, получив (купив) заветное квалификационное свидетельство теперь сможет с гордостью уведомить Регулятора, что с завтрашнего числа он приступает к оценочной практике. В итоге имеем вместо 2136 СОД, как сейчас, 10-12 тыс. декларационных оценщиков-надомников.

А что, давайте пофантазируем: печати нет (зачем, если можно и без нее – европейский тренд), ответственность только на бумаге, контроля практически никакого, знания и опыт – это удел "ботаников", кодекс профессиональной этики – только для членов УТО, выезд на объект – я вас умоляю, у меня большая библиотека фотографий, офис, документооборот, бухгалтерия – это пережитки прошлого. Сидят эти свободолюбивые оценщики по квартирам и повышают собственное благосостояние одновременно с ростом ВВП на душу населения. Идиллия? Нет, сюрреализм.

Понимаю, что утрирую. Но от этого абсурдность ситуации становится только очевидней. Не следует также забывать, что оценщики RICS, к которым апеллирует АСБОУ, насколько я знаю, имеют персональную печать и несут персональную ответственность. Как врачи.

Есть такое понятие "американская мечта". В его основе лежит концепция, согласно которой все члены общества изначально имеют равную свободу и равные возможности для самореализации в случае безусловного соблюдения принципов социальной справедливости и одинаковой правовой ответственности. Это высокоразвитое, демократическое общество. Там действительно выпрашивать у государства разрешения на занятие определенным видом деятельности, если ты имеешь на это обоснованное право, абсурдно. Достаточно декларации. Вы думаете это про нас?

Существуют объективные законы развития, отменить или обойти которые в одной отдельно взятой стране или сфере человеческой деятельности невозможно. Есть базис, есть надстройка. Невозможно при полуразрушенном базисе создать совершенную надстройку. Лед никогда не превратится в пар, минуя жидкую фазу. Это только в физике "сухой лед" испаряется. Но лед-то не настоящий. В общественном развитии сублимации не бывает, всему своя очередность.

Если вы считаете, что мы уже прямо сейчас созрели для слепого заимствования зарубежного опыта, что ж, давайте попробуем. Но может на всякий случай вначале пригласим, как это ныне принято, Главного Грузинского Оценщика для наведения порядка в нашем хиреющем "господарстве" (почему-то вдруг вспомнился анекдот про Шарика, у которого была перспектива). А то вдруг ничего не получится. Тогда уж точно касательно оценки самое уместное будет вспомнить советского классика Максима Горького: "А был ли мальчик-то? Может мальчика-то и не было?"

В заключение, господа, хочу извиниться, если кого-то невольно обидел. Это моя субъективная точка зрения, разделять которую не обязательно. Я не ортодокс, но глубоко убежден, что любая консервативная система управления, будучи даже далекой от совершенства, но худо-бедно выполняющая свои функции, по своей сути является более надежной в сравнении с неапробированными новомодными системами. Подремонтировать конструкцию всегда проще, чем менять весь агрегат.

01.12.2015 г.

Борис Семененко, член УТО, ВСЕО, ЛОЗ