

Возможности использования стандартов RICS в российских условиях



Предпосылки для обсуждения темы стандартизации оценки

Все годы существования в России оценочной отрасли, которая еще очень молода, не стихают бурные дискуссии на тему выбора направлений ее развития, форм и методов ее регулирования. Лишение государственных структур функций непосредственного контроля за оценщиками и введение института саморегулирования, казалось бы, должны были заложить прочные основы и создать возможности для реализации двух краеугольных принципов оценки — независимости и профессионализма. Однако, как признают и авторы идеи, и многие специалисты, реальность оказалась далека от ожиданий: профессия в лице своего массового представителя — оценщика не обрела ни должной независимости, ни желаемого профессионализма. Не помогла этому и новация устрашающе-предупреждающего характера — неограниченная ответственность оценщика, подписывающего заключение о стоимости. Приспособившись к новым реалиям, многие участники рынка оценочных услуг чувствуют себя

Эксперты сходятся во мнении, что на данном этапе международную практику стандартизации в оценочной деятельности необходимо использовать в качестве профессиональной рекомендации для использования на национальном рынке.

Старший менеджер группы консультационных услуг по сделкам ООО «Эрнст энд Янг — оценка и консультационные услуги», член Профессиональной группы по оценке RICS Russia Александр Вофович Копылов рассказал об основных достоинствах стандартов RICS. Привлекательно то, что в стандартах описаны и ситуации отклонений от них, а также даны инструкции, как возникшие коллизии следует выявлять, описывать, устранять.

вполне комфортно, однако, по всей видимости, оценочную профессию в России ждут серьезные изменения. Трудно не согласиться с их насущностью в условиях быстрого снижения авторитета оценщика как профессионала и независимого эксперта и потери доверия к результатам его труда.

Наиболее эффективными представляются меры репрессивно-революционного характера. До формирования работоспособных институтов, вспомогательной инфраструктуры, создания условий для эволюционных изменений, требующего, к сожалению, немало времени и сил, дело доходит далеко не в первую очередь. Разговоры о реформировании института саморегулирования, действия, направленные на формализацию процедуры экспертизы отчетов об оценке, внедрение обязательного для будущих экспертов-рецензентов квалификационного экзамена с перспективой его распространения на всех практикующих оценщиков, поиски новых

способов ужесточения ответственности оценщиков — вот основные вопросы, затрагивающие всех игроков рынка и определяющие накал страстей. Мне, однако, хотелось бы уклониться от обсуждения целесообразности тех или иных оперативных действий и обратиться к некоторым аспектам формирования инфраструктуры оценочной деятельности, а именно к возможностям использования международного опыта в части стандартов RICS Red book («Красная книга») в российских условиях.

Зарубежные системы стандартов и история их использования в российской практике

Говоря о международном опыте стандартизации оценочной деятельности, важно помнить, что он крайне обширен и разнороден. По сути, каждая крупная национальная экономика в процессе развития приходила к пониманию необходимости формирования единых норм и требований к оценочной деятельности. Подобные нормы и правила отра-

жают сложившиеся экономические отношения, принятую деловую этику и являются элементом общественной культуры. Это объясняет невозможность механического переноса одной системы стандартов — будь то американская USPAP или британская «Красная книга» RICS — в новую экономико-политическую среду с ее системой правил и отношений.

Глобализация и трансграничный характер деятельности многих потребителей оценочных услуг обусловили необходимость создания наднациональных стандартов, примерами которых могут служить Международные стандарты оценки (МСО/IVS) и европейские стандарты TEGoVA. Стремление приобрести наднациональный статус характерно в последние годы и для стандартов RICS. В результате требования к проведению оценки, содержащиеся в международных стандартах оценки, были включены в «Красную книгу». То, что система международной стандартизации является иерархической, безусловно, очень полезно, удобно и правильно. Наблюдается преемственность стандартов. Новые стандарты не сменяют старые, отменяя их или входя с ними в противоречие, — они создаются в целях развития системы стандартизации. Важно отметить, что в соответствии с международной

практикой стандарты оценки не входят в состав законодательных актов, регулирующих профессиональную деятельность, а являются обязательными для членов подготовивших их объединений оценщиков.

Не секрет, что локомотивом применения международных стандартов оценки в России были прежде всего аудиторские компании, международные инвесторы,

Профессия в лице своего массового представителя — оценщика не обрела ни должной независимости, ни желаемого профессионализма.

западные банки, деятельность которых регулировалась всевозможными положениями, требующими использования соответствующих стандартов. Я имею в виду прежде всего международные стандарты финансовой отчетности, для которых оценка стоимости активов, справедливой стоимости изначально регламентировалась, определялась и описывалась в международных стандартах оценки.

Возможности и перспективы внедрения «Красной книги» RICS в российскую практику

Целью создателей «Красной книги» было формулирование правил, выполнение которых

оценщиком позволит заказчику оценки «получать объективные, профессионально подготовленные заключения о стоимости, соответствующие признанным международным стандартам». Назначение «Красной книги» заключается в обеспечении того, чтобы «оценки, выполненные членами RICS, соответствовали самым высоким требованиям к достоверности, ясности и объективности изложения, а в отчетах исполь-

зовались виды стоимости, предписываемые стандартами и соответствующие целям оценки». Таким образом, можно говорить о том, что стандарты призваны обеспечить объективность (независимость) и профессионализм работы оценщика в интересах ее заказчика. Это является безусловной целью любой рациональной системы стандартизации оценочной деятельности в любой стране и создает основу для использования «Красной книги» в российских условиях.

Какие новые возможности добавляют стандарты RICS по сравнению с часто применяемыми Международными стандартами оценки?



Во-первых, в стандартах RICS содержится новый механизм. Если следование международным стандартам является делом добровольным: любой оценщик, обладающий достаточной квалификацией, знаниями и опытом, может взять на себя обязатель-

ство следовать международным стандартам в рамках конкретной оценки, утверждая при этом, что его работа выполнена в соответствии с этими стандартами, то для членов RICS выполнение требований «Красной книги» практически всегда является обязательным.

Не секрет, что российские национальные стандарты в том виде, в каком они существуют сейчас, не вполне созвучны международным стандартам.

Важнейшей особенностью стандартов RICS является то, что в рамках этих стандартов реализуется принцип принуждения к их исполнению через создание механизмов контроля за деятельностью членов организации.

Потребители, получающие отчеты, выполненные по стандартам RICS, могут быть уверены в том, что они в полной мере соответствуют требованиям качества, прозрачности, надежности и обоснованности, которые лежат в основе этих стандартов.

Очень важно, что стандарты RICS четко определяют круг ситуаций, когда оценщик по тем или иным причинам вынужден отклониться от их требований. Для оценщиков, работающих в пределах того или иного государства, обязательным является следование национальным стандартам. Не секрет, что российские национальные стандарты в том виде, в каком они существуют сейчас, не вполне созвучны международным стандартам, а значит, возможны коллизии, которые могут пов-

лиять на стоимость. В «Красной книге» описываются процедуры, позволяющие раскрывать и устранять эти коллизии с тем, чтобы пользователи оценки могли принимать обоснованные решения, четко понимая, какой продукт они получают.

Еще одна важная возможность, заложенная в стандартах RICS, — это возможность формирования специальных национальных требований и их синергетического использования, в том числе в российской практике. Но пока это дело будущего.

Центральное место в стандартах RICS отводится теме объективности и независимости оценки. К сожалению, несмотря на многочисленные декларации, вопрос об объективности оценки и независимости российских оценщиков очень болезненный. Особенно в условиях, когда последствия кризиса уменьшили и объем, и стоимость работ. В «Красной книге» разъясняется, какие ситуации можно считать рискованными с точки зрения оценочной деятельности, на что оценщик должен обращать внимание.



Значимым в практической оценке является вопрос о специальных допущениях и ограничительных условиях, поскольку понятно, что они могут сильно изменить результаты оценки, что особенно важно, когда идет речь об оценке для отражения стоимости активов в финансовой отчетности или об оценке для целей кредитования. «Красная книга» четко инструктирует, какие допущения и в какой форме должны быть раскрыты. Она позволяет сформировать у пользователя адекватное представление о реальной стоимости активов.

Вместо заключения

Очень часто можно услышать такое мнение: то, что написано в «Красной книге», и так понятно. Но жизненный опыт показывает, что даже понятные вещи должны быть проговорены, представлены в виде руководства, чтобы они стали общепринятыми. И в этом отношении значение «Красной книги» трудно переоценить. Она как Священное Писание. Факт его существования значителен, но он сам по себе не заставляет людей жить безгрешно. Так и «Красная книга»: она задает систему координат, но тем не менее конечная инстанция, которая принимает бизнес-решения, — это оценщик.

Таким образом, залогом внедрения в российскую практику оценочной деятельности стандартов RICS в том или ином виде будет стремление оценочного сообщества к реальной независимости и настоящему профессионализму. Пока только члены RICS добровольно взяли на себя обязательство следовать положениям «Красной книги», но со временем, я надеюсь, эти принципы распространятся на все оценочное сообщество. Нам не хватает опыта и истории, но это дело наживное.

□

ПЭС 11089/14.06.2011