СРО в ответе за благонадежность оценщика

Беседа партнера практики финансового консультирования аудиторско-консалтинговой группы «BDO» Дарьи Александровны Окуневой и специального корреспондента журнала «ЭС» Ларисы Полковниковой сфокусирована на одной из основных проблем оценочной отрасли — манипулировании стоимостью, в частности, при проведении процедуры банкротства.

Правомерно ли говорить о манипулировании стоимостью в процедурах банкротства и реорганизации как о распространенном явлении?

В данном случае термин «манипулирование», наверное, все-таки не вполне уместен. Это скорее управление стоимостью. Я подчеркиваю, термин «манипулирование» неприменим в том случае, когда речь идет о комплексе мер, направленных на повышение платежеспособности предприятия, перед которым стоит задача улучшить основные показатели деятельности и в конечном итоге выйти на точку безубыточности.

Существует много способов, позволяющих недобросовестным оценщикам занижать стоимость передаваемого имущества.

Говорить о манипулировании стоимостью можно в двух случаях: когда процедура банкротства проводится не совсем легальными методами и ее целью является вывод имущества должника и передача его новому собственнику по заниженной цене и когда это увязывается с размером вознаграждения арбитражного управляющего.

В первом случае применяется достаточно простая схема, которая используется с конца 1990-х — начала 2000-х годов: стоимость имущества занижалась в процессе оценки, а потом оно передавалось новому собственнику. Такая процедура банкротства действовала в рамках как внешнего производства, так и конкурсного внешнего управления. Ярким примером являются предприятия, имевшие огромные земельные активы.

Исторически земля у подавляющего большинства советских предприятий находилась в бессрочном пользовании и в отчетах об оценке ее стоимость не отражалась. В отчетах об оценке таких активов указывалось, что, поскольку право бессрочного пользования не является правом, которое необходимо оценивать, стоимость земельного участка принимается равной нулю. Таким образом продавались тысячи гектаров земли. Правда, законодатель быстро принял ответные меры: было введено понятие преференциального права выкупа земельного участка.

В соответствии с Земельным кодексом новый собственник строения, находящегося на земельном участке, обладает правами в том объеме, в каком они были у предыдущего собственника; земельный участок на правах бессрочного пользования под объектами недвижимости должен быть оформлен либо в аренду, либо в собственность.

Соответственно, возникает преференциальное право выкупа земельного участка, которое рассчитывается как рыночная стоимость минус затраты на выкуп этого участка. Но все равно существует много способов, позволяющих недобросовестным оценщикам занижать стоимость

передаваемого имущества. Это и намеренные ошибки в расчетах, и применение подходов, которые дают возможность занизить стоимость оцениваемых активов.

Например, оценивается машиностроительное предприятие — лидер отрасли, — которое гарантированно имеет огромный поток заказов, в том числе от государства. Оценщик оценивает такое предприятие только с точки зрения стоимости его активов, то есть основные фонды и оборотные активы минус задолженности.

Специфика наших машиностроительных предприятий в том, что по причине высокой себестоимости продукции они из-за балансовых показателей часто кажутся убыточными. Однако это вовсе не означает, что такое предприятие надо оценивать по ликвидационной стоимости, не учитывая выполняемых им заказов, — в них и заключается его основная ценность.

Манипулирование стоимостью в процедурах банкротства, когда цена активов завышается, объясняется тем, что вознаграждение арбитражного управляющего представляет собой процент от прироста стоимости чистых активов. Следовательно, ему выгодно увеличить их стоимость. Сейчас высказываются предположения, что при проведении процедуры банкротства нужно законодательно запретить проводить переоценку или проводить ее, но не учитывать прирост стоимости чистых активов.

Фактически получается легкий беспредел? СРО могут изменить ситуацию?

Конечно. В случае намеренного занижения стоимости СРО может выдать отрицательное заключение на отчет. Если оценщик в течение определенного времени не исправит свои ошибки, выпускаемые им отчеты не будут соответствовать требованиям законодательства. Это является основанием для вызова его на дисциплинарный комитет и исключения из СРО. Списки исключенных за нарушения вывешиваются на сайте.

Таким образом, СРО может проверить благонадежность любого оценщика, который хочет устроиться на работу. Но СРО имеет полномочия выдать заключение только в том случае, когда есть явные нарушения со стороны оценщика и оценка является обязательной. Что же касается завышения стоимости активов при переоценке, то здесь стоит рассматривать оценщика только как орудие, позволяющее арбитражному управляющему достичь своей цели. Именно арбитражный управляющий принимает решение и несет за него ответственность.

Летом этого года был принят Федеральный закон от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности“». Изменения коснулись государственной кадастровой оценки. Эффективны ли они в российском, мягко говоря, неясном правовом поле?

Определение рыночной стоимости земли для целей кадастровой оценки — нормальное явление. Оно имеет место во всех странах, и очень странно, что у нас раньше ничего подобного не было. Изменения в законодательстве, о которых Вы упомянули, безусловно, являются позитивными. Если взять два рядом расположенных кадастровых квартала, земли одного и того же функционала и целевого назначения, то мы увидим, что стоимость земли разная. Цена одного участка может отличаться от цены другого даже не в десятки или сотни, а в тысячи раз, и этому нет никакого объяснения.

Все-таки применение в кадастровой оценке методик, которые используются при оценке рыночной стоимости, позволяет получить объективную картину. Другое дело, что существует несколько методов оценки земельных участков. Есть мнение, что лучше всего их оценивать с использованием сравнительного подхода на основе данных Росреестра. Но практика показала, что, совершая сделки с земельными участками, стороны занижают стоимость земли, чтобы не платить большие налоги. Эти сомнительные данные и попадают в Росреестр.

Совершая сделки с земельными участками, стороны занижают стоимость земли, чтобы не платить большие налоги.

Наверное, целесообразно было бы оценивать земельные участки методом выделения или методом остатка, то есть через стоимость построенных на них строений — брать сначала рыночную стоимость единого объекта недвижимости и потом вычитать стоимость воссоздания объекта, который находится на земельном участке, и получать стоимость земельного участка.

Как Вы думаете, оценочные СРО в достаточной мере используют преимущества саморегулирования? Или все еще работают, оглядываясь на государство?

Государство в данном случае не играет решающую роль, поскольку это противоречит концепции саморегулирования. В оценке государство больше не выступает в качестве финансового контрольного органа. Добросовестная СРО с хорошим менеджментом и надежным компенсационным фондом — это могучая движущая сила на рынке оценочных услуг. СРО может защищать интересы оценщика и отстаивать его позиции и в то же время может выступать в качества арбитра, если у заказчика или третьей стороны есть претензии к оценщику. ЭС

ПЭС 10228/25.10.2010