Преимущества ФСО-5

Мало кого на современном этапе можно удивить открытым обсуждением оценочного законодательства. За более чем десятилетнюю историю этой стратегической отрасли Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» подвергался изменениям 14 раз. Однако по-прежнему некоторые его нормы не соответствуют российской правовой доктрине. Сегодня, к примеру, бурную дискуссию стимулирует ФСО-5 «Виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения». О преимуществах нового стандарта в интервью журналу «ЭС» рассказал генеральный директор ООО «СТРЕМЛЕНИЕ», председатель экспертного совета НП СРО «НКСО» Владимир Борисович Шепелев.

Каковы основные преимущества нового стандарта?

Если говорить предельно кратко, то основным преимуществом нового стандарта является то, что он теперь есть. Если говорить более подробно и развернуто, то это будет выглядеть примерно так.

Рынок экспертизы отчетов об оценке объектов оценки у нас существует, наверное, столько же, сколько и рынок самой оценки. Как только появились первые отчеты, появились и специалисты, которые стали их профессионально читать с целью выявить и устранить возможные содержательные и формальные недостатки. При этом экспертизой отчетов занимались все, кто хотел, — чиновники, потребители оценочных услуг, сами оценщики и профессиональные объединения оценщиков (прообразы нынешних СРО), аудиторы и т.д.

По мере развития оценочной деятельности формировались и совершенствовались законодательство и методическая база, формализовывались и ужесточались требования к отчету и оценщикам. Однако регуляция экспертной деятельности в оценочной отрасли явно не успевала за этими процессами.

Первое нормативное определение экспертизы отчета об оценке объекта оценки появилось в постановлении Правительства РФ № 519. Там впервые был обозначен состав действий, которые реализуются при проведении экспертизы отчетов об оценке, — это проверка соответствия отчета требованиям законодательства и стандартов, требованиям договора, обоснованности допущений и использования подходов к оценке, достаточности и достоверности информации (цитата по памяти, оригинальный текст может отличаться в формулировках, но общий смысл таков). Безусловный плюс этого определения — вполне исчерпывающий набор этапов при проведении экспертизы отчетов. Основной минус — неясные и неоднозначно трактуемые понятия — достаточность, достоверность, обоснованность.

Далее с появлением ФСО это определение, практически не изменившись, плавно перетекло в ФСО № 1, где спокойно существовало до недавнего времени. Каких-либо других нормативных документов, регламентирующих процесс экспертизы или хотя бы расширяющих это определение, не было. Негативные последствия этого нормативного вакуума очевидны — в отсутствие четко прописанных правил деятельности и субъективности терминов в базовом определении возникает угроза произвола со стороны разного рода экспертов, действия которых на практике оценщику очень трудно оспорить.

С переходом на саморегулирование оценочной деятельности функция экспертизы отчетов об оценке законодательно однозначно закрепилась за СРО. Безусловно, каждая СРО в рамках внутренних процедур и регламентов старалась максимально упорядочить и формализовать деятельность экспертных советов, однако зачастую экспертные заключения различных СРО существенным образом отличались между собой с точки зрения объема и глубины проверки отчетов. В каждой СРО установились свои виды экспертизы, соответствующие им формы и выводы экспертного заключения, которые зачастую явным образом не корреспондируют между собой. Возникла путаница.

Новый федеральный стандарт по экспертизе отчетов (ФСО № 5) появился как логичное продолжение и дополнение тех изменений в Законе об оценочной деятельности, которые произошли в последнее время. Согласно этим изменениям, четко зафиксировано, что экспертизой отчетов об оценке могут заниматься только экспертные советы саморегулируемых организаций, введено понятие «эксперт» и определено, кто им может быть, предусмотрена ответственность экспертов, заложена основа для унификации требований к уровню знаний экспертов различных СРО и их проверки (введение единого квалификационного экзамена), зафиксировано два обязательных вида экспертизы.

Вот те, безусловно, положительные моменты, которые присутствуют в новом стандарте:

- введены два единых и обязательных для всех СРО вида экспертизы, а также сформулированы унифицированные требования к экспертному заключению и его выводам;
- стандартом предусмотрена прозрачность и доказательность выводов экспертного заключения и всех действий эксперта, осуществляемых в процессе проведения экспертизы;
- возможность обжалования действий эксперта в СРО.

Конечно же, в стандарте есть ряд моментов, которые вызывают вопросы. Например, каковы будут границы допустимых отклонений, которые позволят эксперту давать положительное или отрицательное заключение при проведении экспертизы на подтверждение стоимости. Сохраняется неопределенность с оплатой экспертизы отчетов об оценке, выполняемых СРО на основании требований законодательства об акционерных обществах и банкротстве, и ряд других аспектов. Здесь следует надеяться, что стандарт в процессе накопления практики его применения может быть впоследствии доработан и дополнен с учетом вновь возникающих реалий. Но сам факт того, что этот стандарт появился и даст возможность упорядочить рынок экспертизы, является важным положительным событием в области оценочной деятельности.

Как новым стандартом обеспечивается достоверность отчета об оценке?

По-моему, вопрос о достоверности отчета исчерпывающе освещен в статье 12 Закона об оценочной деятельности. Когда отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями действующего законодательства, его результаты являются достоверными и рекомендуются для целей совершения сделок, если в судебном порядке или ином определенном законом порядке не установлено обратное. В этом контексте принятие нового стандарта принципиально ничего не меняет в зафиксированной законом конструкции.

Другое дело, когда возникают судебные споры по поводу отчета или когда есть необходимость обязательного экспертного заключения со стороны СРО (тот самый случай иного установленного законом порядка). Крайне важно, чтобы решение о соответствии отчета требованиям закона и стандартов (а также о подтверждении или неподтверждении стоимости) принималось по установленным и единым для всех правилам. В этом и заключается роль нового стандарта — он позволит обеспечить более эффективную процедуру принятия профессионального решения в отношении отчетов об оценке, а также устанавливает единые требования и критерии этого процесса для всех его участников.

Надеюсь, что принятие стандарта помимо прочего позволит всем потребителям оценочных услуг оценивать качество получаемого ими продукта вне судебных процедур — при наличии единых правил вероятность того, что разные эксперты будут оценивать один и тот же отчет по-разному, существенно снижается.

В отсутствие четко прописанных правил деятельности и субъективности терминов в базовом определении возникает угроза произвола со стороны разного рода экспертов, действия которых на практике оценщику очень трудно оспорить.

В проекте сказано: «Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки. Экспертиза отчета об оценке состоит из исследования работы, выполненной оценщиком». Есть ли в этих условиях у эксперта возможность что-то подтвердить или опровергнуть? И несет ли он ответственность?

Вопрос довольно тонкий, он относится к тем новациям в экспертной деятельности, которые введены новыми поправками в закон. На мой взгляд, пока не вполне ясно, как это будет реализовываться в будущем. Но закон принят, и мы обречены на то, чтобы найти корректное решение этой задачи. Могу высказать свою точку зрения по этому поводу.

Содержательно эксперт может нести ответственность за результат оценки (то есть за полученную в итоге цифру) только в том случае, если в процессе экспертизы он осуществил самостоятельный альтернативный расчет стоимости объекта оценки и полу-

чил свой собственный результат, подтверждающий результат оценщика. Но для этого он должен сам проанализировать исходную информацию и рыночные данные, осуществить расчеты, используя существующие подходы и методы оценки, согласовать итоговый результат. По сути, это другая оценка, однако оформленная не как отчет об оценке, а как экспертное заключение с подтверждением стоимости. Лично я трактую приведенную Вами цитату из стандарта так: эксперт не делает в результате работы отчет об оценке и, следовательно, не выполняет повторную оценку.

На самом деле работа эксперта в процессе выполнения экспертизы отчета с целью подтверждения результата во многом будет определяться качеством отчета — если в отчете приведены все исходные данные, если рыночная информация и расчеты не вызывают сомнения у эксперта, то подтвердить расчет не составит труда. И наоборот, если в отчете отсутствуют существенные данные, есть пробелы и пропуски в расчетах, достоверность рыночной информации вызывает сомнения, то в этом случае эксперт вынужден будет проделать весь объем профессиональной работы практически заново.

Другое дело, каков будет количественный критерий подтверждения или неподтверждения результата. Если результаты эксперта и оценщика разошлись на 10 или 5%, то является ли это подтверждением оценки? Или любое расхождение результатов формально является основанием для того, чтобы не подтвердить стоимость? Именно в этом вопросе экспертному сообществу надо будет искать консенсус. Мое мнение: границы возможного диапазона расхождений определяются уровнем ликвидности того рынка, к которому относится объект оценки, и являются самостоятельным и крайне важным объектом исследования в процессе проведения экспертизы (например, при оценке ликвидных котируемых ценных бумаг расхождение в 10% может оказаться очень даже существенным, а при оценке уникальных объектов исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, не имеющих аналогов, и расхождение в 30% может оказаться незначительным).

Лишь на практике можно будет выявить те узкие места и пробелы, которые нуждаются в доработке.

Но, несмотря на эти неясности, экспертиза на подтверждение стоимости все же дает возможность эксперту разделять с оценщиком ответственность за результат оценки.

Другое дело экспертиза на соответствие требованиям закона. Здесь ответственность эксперта за результат, с моей точки зрения, крайне сомнительна и маловероятна. Однако закон не делает различий в ответственности в зависимости от вида экспертизы, и этот вопрос предстоит каким-то образом решать. Возможный путь — очень четкая формулировка допущений и ограничительных условий, в рамках которых действуют выводы данной экспертизы и как следствие может быть определена ответственность эксперта.

Я абсолютно уверен, что процесс создания этого стандарта после его утверждения в имеющейся редакции не закончится, а, наоборот, только начнется. Лишь на практике можно будет выявить те узкие места и пробелы, которые нуждаются в доработке.

ПЭС 11084/08.06.2011