

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ КАК ИНСТРУМЕНТ СНИЖЕНИЯ РИСКОВ В УСЛОВИЯХ ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ

APPRAISAL REPORT EXPERTISE AS AN IMPLEMENT OF RISK MANAGEMENT IN INNOVATION ECONOMY

М.О. Ильин

М.О. Ilin

ФГБОУ ВПО "МГСУ"

Освещена проблематика экспертизы отчетов об оценке как одного из инструментов снижения рисков. Проанализирована специфика различных видов экспертизы, в том числе в рамках судебной экспертизы и экспертизы саморегулируемых организаций оценщиков. Даны рекомендации о практическом применении инструмента экспертизы отчетов об оценке.

The article deals with an appraisal report expertise as one of risk management implements. Specificity of different expertise types was analysed including forensic expertise and expertise of self-regulated appraisal organizations. Recommendations of expertise practical application are given.

Одним из закономерных следствий права собственности, являющегося фундаментальной основой рыночной экономики является массовая потребность в оценке собственности рыночных объектов для осуществления таких транзакций, как, сделки купли-продажи; получение кредита под залог имущества; а также при принятии решения о параметрах инвестиционного проекта, определении компенсации при изъятии имущества и величины налогооблагаемой базы (в соответствии со ст. 40 НК РФ), при участии в судебных процессах или для оценки эффективности управления. В связи с этим оценку собственности можно назвать *связующим звеном между хозяйствующими субъектами на рынке.*

Следует отметить важную роль оценки в условиях инновационной модернизации, когда, в частности, существенно возрастает роль венчурного инвестирования в наукоемкие отрасли, а значит, и роль оценки стоимости для целей принятия решения о параметрах инвестиционного проекта (вовлечения объекта в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях), а также для целей оценки эффективности управления:

- в соответствии с [2] инвестиции могут осуществляться как в форме денежных, так и неденежных вложений. Типичной является ситуация, когда одна из сторон в реализацию инвестиционного проекта вкладывает денежные средства, а другая – неденежные активы, например, в виде ноу-хау, патентов, лицензий или основных средств. В подобном случае возникает необходимость установления стоимостного эквивалента неденежного вклада для определения доли инвестора в проекте и распределения будущих доходов;

- известно, что интегральным показателем эффективности деятельности экономических систем является изменение величины их рыночной стоимости. Для оценки

эффективности управления необходимо провести оценку стоимости вовлеченного в управление объекта (например, предприятия, инвестиционного проекта) на начало и конец периода управления. Отметим, что увеличение стоимости предприятия, допустим, на 10%, само по себе не может являться основанием для суждения о качестве управления им. Изменение стоимости необходимо сопоставлять со среднерыночной динамикой аналогичных предприятий за тот же период.

В настоящее время оценочная деятельность в России характеризуется наличием целой совокупности проблем, носящих чуть ли не патологический характер:

- *во-первых*, низкий уровень образования и профессионализма значительной части оценщиков. До сих пор около 90% оценщиков становятся таковыми после прохождения курсов повышения квалификации на базе уже имеющегося высшего образования. К сожалению, часто данные курсы являются фикцией качественной подготовки;
- *во-вторых*, существующие федеральные стандарты оценки имеют массу недостатков и требуют внесения существенных изменений. В ряде случаев они не только не устанавливают «общие правила игры», но и откровенно вредят оценочной деятельности;
- *в-третьих*, финансовый кризис 2008 года и его последствия самым негативным образом сказались на оценочной деятельности в России – существенно сократился объем заказов, массовым явлением на рынке оценки стал демпинг.

Все вышеуказанные проблемы привели к *низкому качеству услуг по оценке*, в целом, и отчетов об оценке, в частности. Данная проблема усугубляется тем, что оценочная деятельность всегда являлась и будет являться точкой столкновения множества противонаправленных интересов различных субъектов экономических отношений. Сформулируем основные признаки указанной проблемы для венчурных инвестиционных фондов, а также лиц, принимающих решение (менеджеров среднего и верхнего звена):

а) определенная в отчете об оценке *стоимость объекта оценки может быть недостоверной* (существенно заниженной или завышенной) как вследствие непреднамеренных ошибок оценщика из-за низкой квалификации, так и в результате преднамеренных манипуляций;

б) *отчет об оценке может быть оспорен* (как документ, на основе которого принимаются управленческие решения в отношении той или иной сделки), в том числе, по формальным признакам.

В этих условиях особую значимость приобретает такой инструмент снижения рисков, как **экспертиза отчетов об оценке**. В настоящее время экспертиза отчетов об оценке стала крайне популярной темой, что наглядно демонстрируется как частотой проведения специализированных учебных мероприятий, так и активизацией соответствующей законотворческой деятельности. Экспертизу отчетов об оценке все чаще рассматривают в качестве инструмента повышения качества оценочных услуг, борьбы с демпингом. Наметилась тенденция ее выделения в самостоятельную сферу деятельности (так, например, РЭУ им. Г.В.Плеханова анонсировал первую магистерскую программу «Экспертиза отчетов об оценке»). В данной статье изложены результаты анализа законодательной базы экспертизы отчетов об оценке, а также различий между ее основными видами.

В зависимости от используемого нормативно-правового базиса выделяют три основных вида экспертизы отчетов об оценке.

1. Экспертиза в соответствии с Законодательством об оценочной деятельности (совокупность Закона об оценке [1] и федеральных стандартов оценки, в том числе, [4] – [6]). В ст. 17 Закона об оценке дано следующее определение экспертизы отчетов об оценке: «действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в

том числе проверки на: соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, ...; подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете». Объективности ради отметим, что данное определение отчасти противоречит положениям п. 11 ФСО №1, где под экспертизой отчета об оценке понимается «совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». Указанное противоречие еще раз подтверждает обоснованность сделанного выше вывода о недостатках существующего нормативно-правового базиса оценки собственности и экспертизы отчетов об оценке. Данный вид экспертизы отчетов об оценке далее, условно, будем называть «*оценочной экспертизой*».

2. Как было отмечено, оценочная деятельность является точкой столкновения несовпадающих интересов. Это часто приводит к судебному оспариванию отчетов об оценке или уже свершившихся сделок, в основу которых они были положены. Таким образом, экспертиза отчета об оценке также может проводиться в соответствии с Законом о судебной экспертизе, где в ст. 9 дано следующее определение судебной экспертизы: «процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом, судьей, органом дознания, лицом, производящим дознание, следователем, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу». В соответствии с классификацией судебных экспертиз экспертиза отчетов об оценке относится к классу судебно-экономических экспертиз [7]. Далее этот вид экспертизы будем условно называть «*судебной экспертизой*».

3. Ряд крупных заказчиков работ по оценке практикуют самостоятельную экспертизу отчетов об оценке силами собственных структурных подразделений. Например, в Сбербанке, Газпроме или РЖД есть отделы оценки, в обязанности которых входит и «экспертиза отчетов об оценке». В данном случае это понятие написано в кавычках, поскольку результат указанной деятельности не имеет никакого юридического статуса сверх стандартной претензии в рамках гражданско-правового договора и может рассматриваться как частное мнение одной из сторон договора об оказании услуг по оценке о качестве работы другой стороны. Этот вид экспертизы в настоящей статье не рассматривается.

Отметим, что с формальной точки зрения «настоящей» экспертизой отчетов об оценке является только первый вид, хотя, по сути, цели всех видов экспертиз совпадают.

Сопоставительный анализ обоих видов экспертиз (оценочной и судебной) выполнен по дедуктивной схеме, включающей следующие логические переходы: сущность → содержательная характеристика → форма реализации.

Сущность (назначение) оценочной экспертизы установлена ст. 17 Закона об оценке – в зависимости от конкретного вида оценочной экспертизы она может быть направлена на проверку соответствия требованиям Законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности или на подтверждение стоимости. Закон об оценке и федеральный стандарт по экспертизе [6] не конкретизируют, как именно данные подвиды оценочной экспертизы соотносятся между собой (например, включает ли

экспертиза на подтверждение стоимости проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности).

Назначением судебной экспертизы является ответ на вопросы, поставленные судом. Основным вопросом, интересующим суд, является стоимость собственности, вокруг которой возник спор. В качестве второстепенных вопросов может фигурировать соблюдение требований Законодательства об оценочной деятельности и пр.

Содержательная характеристика включает идентификацию исполнителя работ по экспертизе, а также характеристику процесса проведения экспертизы.

Исполнителем оценочной экспертизы является член Экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков (СРОО). Он, при некотором упрощении, может рассматриваться как наиболее квалифицированный и опытный оценщик, которому остальные члены СРОО доверили проведение экспертизы своих отчетов об оценке. Отметим, что в Законе об оценке прямо прописано, что СРОО выполняет экспертизу отчетов об оценке, подписанных ее членами. В качестве аргумента в поддержку такой позиции приводится довод, что законодательство об оценочной деятельности, среди прочего, включает и внутренние стандарты и правила оценочной деятельности СРОО. Выполнять экспертизу отчета на соответствие внутренним документам СРОО может только эксперт, знакомый с данными документами, эксперт из той же СРОО. Не вдаваясь в полемику, отметим, что автор придерживается другой позиции, поскольку нарушается фундаментальный принцип оценки и экспертизы – принцип независимости. Выходом из подобной ситуации может являться внесение соответствующих поправок в Закон об оценке (для восстановления ранее практиковавшегося «перекрестного опыления») или продвижения самостоятельного продукта «независимая экспертиза СРОО». При проведении судебной экспертизы в качестве эксперта может выступать специалист, имеющий по мнению судьи, достаточную квалификацию. Соблюдение принципа независимости следует анализировать в каждом конкретном случае отдельно. Отрицательным моментом является то, что в ряде случаев экспертом назначается лицо, имеющее специальные познания в экономике в целом, но не в вопросах оценки собственности в частности.

Заслуживает внимания состояние дел с ответственностью эксперта. Если при проведении судебной экспертизы эксперт дает подписку, что он предупрежден о последствиях дачи ложных показаний, то в оценочной экспертизе царит «вакуум ответственности» (более уместно использовать термин «безответственный вакуум»). Фактически, в настоящее время какая-либо ответственность эксперта отсутствует (дисциплинарная ответственность в соответствии с внутренними документами СРОО не в счет – несерьезно, по сравнению с потенциальным вредом/ущербом).

В рамках оценочной экспертизы не допускается использовать информацию, ставшую доступной после даты оценки (п.14 [6]), что затрудняет экспертизу отчетов, дата оценки в которых находится далеко в прошлом. В судебной экспертизе подобное ограничение отсутствует.

При проведении судебной экспертизы эксперту запрещается «самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы» (ст. 16 [3]). Подобное требование значительно осложняет проведение экспертизы, поскольку, с формальной точки зрения, для проверки представленной в отчете об оценке информации на соответствие рыночным данным эксперту должны быть кем-то предоставлены соответствующие рыночные данные. В оценочной экспертизе подобного ограничения нет – необходимая информация в полной мере может собираться экспертом самостоятельно.

Процесс проведения судебной экспертизы основывается на «принципах законности, соблюдения прав и свобод человека и гражданина, прав юридического лица, а также независимости эксперта, объективности, всесторонности и полноты исследова-

ний, проводимых с использованием современных достижений науки и техники», исследования проводятся «объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме» (ст.4 и ст.8 [3]). Принципы проведения оценочной экспертизы законодательно не установлены. Это тем более странно, что, по сути, оценочную экспертизу проводят те же оценщики, которые и составляют отчеты об оценке, а при составлении отчетов об оценке необходимо соблюдение целой совокупности принципов, например, проверяемости, достаточности, достоверности (п.4 [5]).

Отметим еще такой важный параметр экспертизы, как сроки ее проведения. Типичный срок проведения оценочной экспертизы находится в диапазоне 1-2 недели, в то время как судебной – около месяца. Кроме того, инициировать оценочную экспертизу существенно проще и быстрее, поскольку достаточно заключения соответствующего гражданско-правового договора со СРОО. Для начала судебной экспертизы требуется соответствующее определение суда, на подготовку и вынесение которого может уйти несколько заседаний и непрогнозируемо много времени.

Формой реализации (результатом выполнения) оценочной экспертизы является экспертное заключение. Какие-либо требования к содержанию сущностной части данного документа отсутствуют. В Законе о судебной экспертизе ситуация несколько лучше – имеются общие требования к структуре документа (вводная, исследовательская и результативная части) и его содержанию: «Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных» (ст. 8 [3]). В настоящее время широко распространена практика оформления исследовательской части заключения эксперта в виде самостоятельного отчета об оценке (недостатки данного шага описаны далее).

Крайне важным является понимание статуса документа, являющегося результатом экспертизы. При оценочной экспертизе экспертное заключение является самостоятельным документом, дальнейшая судьба которого зависит от мотивации конкретного заказчика экспертизы, а также требования закона (например, сдача отчета об оценке вместе с экспертным заключением в комиссию по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки или хранение заключения у лица, принимающего решение, «для душевного спокойствия»), а мнение эксперта является «истиной» (насколько этот термин вообще применим к общественно-экономическим системам; вопросы встречной, повторной экспертизы или его оспаривание здесь не рассматриваются). Мнение судебного эксперта, а значит и заключение эксперта для судьи являются справочными материалами. Приняв во внимание мнение эксперта, судья вправе принять решение самостоятельно, даже вразрез с профессиональной позицией эксперта. Таким образом, заключение эксперта следует рассматривать в качестве вспомогательного, внутреннего документа судебного процесса. Именно из-за отсутствия полноценного статуса в статье подробно не рассматривается третий вид экспертизы (экспертиза структурными подразделениями крупных корпоративных заказчиков).

В заключение анализа сформулируем несколько основных выводов, позволяющих повысить эффективность экспертизы отчетов об оценке как инструмента снижения рисков.

Во-первых, как оценочная, так и судебная экспертиза имеют свою специфику, неполный учет которой способен привести к оспариванию результатов экспертизы.

Во-вторых, при проведении судебной экспертизы *категорически не рекомендуется* исследовательскую часть заключения оформлять в виде отчета об оценке. К отчету об оценке предъявляется целая совокупность требований со стороны Законодательства об оценочной деятельности, как формального, так и сущностного

характера. Например, в заключении эксперта, выполненного в рамках судебной экспертизы, теоретически, допускается указание стоимости объекта оценки в виде диапазона, в то время как в отчете об оценке такая возможность отсутствует. Таким образом, противоположной стороне в судебном разбирательстве значительно легче будет оспорить отчет об оценке, нежели заключение эксперта.

В-третьих, крайне важно корректно учитывать цели проведения экспертизы, которые являются производными от состояния оспариваемой сделки пытаются опротестовать. Например, до окончательного совершения сделки важность формальных нарушений требований законодательства об оценке существенно выше тех же нарушений при экспертизе отчета об оценке уже после совершения сделки, когда судью, прежде всего, будет интересовать факт нанесения ущерба, а значит – замечания по существу.

В-четвертых, судебная экспертиза крайне слабо регламентирована именно в части проведения экономической экспертизы, под которую попадает экспертиза отчета об оценке. При всем этом, автор считает, что в существующем виде оценочная экспертиза является более проблемным и негибким инструментом. Ситуация может и должна кардинально измениться через внесение в Законодательство об оценочной деятельности изменений в части положений о принципах экспертизы, требований к формулировке замечаний экспертного заключения, а также ответственности эксперта.

Наконец, отметим, что наиболее эффективным является комплексное применение оценочной и судебной экспертизы как различных вариантов одно и того же инструмента снижения рисков: на первом этапе, учитывая меньшие сроки проведения, применяется оценочная экспертиза, а на втором, при недостижении целей первого этапа – судебная экспертиза.

Данную статью следует рассматривать в качестве совокупности пролегомен полноценного и всестороннего анализа поднятой проблемы. Например, не был рассмотрен вопрос существенности нарушений в отчете об оценке: и отсутствие указания ОГРН оценщика (требование п.8 [5]), и искажение стоимости в десятки раз, с формальной точки зрения, являются одинаковыми нарушениями требований Законодательства об оценочной деятельности, однако, очевидно, потенциальный вред от них значительно отличается. Отметим, что в настоящее время методология, принципы и алгоритмы проведения экспертизы отчетов об оценке довольно слабо проработаны с позиции полноценного научного анализа. Заслуживают внимания буквально единичные источники, например: результаты деятельности Рабочей группы Национального совета по оценочной деятельности по экспертизе отчетов об оценке [9] (отметим, что значительная часть результатов, к сожалению, не была учтена при разработке федерального стандарта по экспертизе), труды Е.Р. Россинской [7] и В.А. Прорвича [8]. Все это создает благоприятные предпосылки для дальнейших исследований, в том числе диссертационных, в этом направлении.

Библиографический список:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 г. №39-ФЗ.
3. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 г. №73-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256.

5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержден Приказом Минэкономразвития от 04.07.2011 г. №238.
7. *Россинская Е.Р.* Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. 2-е издание. – М.: НОРМА, 2009. 688 с.
8. *Прорвич В.А.* Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы – М.: Юнити-Дана, 2009. 400 с.
9. <http://srosovet.ru/expertise/rg/>.

References:

1. Federal'nyj zakon «Ob ocenочноj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii» [Federal law «On appraisal activity in Russian Federation»] ot 29.07.1998 g. № 135-FZ.
2. Federal'nyj zakon «Ob investicionnoj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii, osuschestvljaemoj v forme kapital'nyh vlozhenij» [Federal law «On investment activity in Russian Federation realized in form of capital investments»] ot 25.02.1999 g. №39-FZ.
3. Federal'nyj zakon «O gosudarstvennoj sudebno-ekspertnoj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii» [Federal law «On government forensic expertise activity in Russian Federation»] ot 31.05.2001 g. №73-FZ.
4. Federal'nyj standart ocenki «Obschie ponjatija ocenki, podhody k ocenke i trebovanija k provedeniju ocenki (FSO № 1)» [Federal appraisal standart «General appraisal defenitions, approaches and requirements»] utverzhdn Priказом Minekonomrazvitija Rossii ot 20.07.2007 g. № 256.
5. Federal'nyj standart ocenki «Trebovanija k otchetu ob ocenke (FSO №3)» [Federal appraisal standart «Appraisal report requirements (FAS №3)»] utverzhdn Priказом Minekonomrazvitija Rossii ot 20.07.2007 g. № 254.
6. Federal'nyj standart ocenki «Vidy jekspertizy, porjadok ee provedenija, trebovanija k jekspertnomu zakljucheniju i porjadku ego utverzhdenija (FSO №5)» [Federal appraisal standart «Expertise types, order of appraisal procedure, requirements to expert resolution and order of its confirmation (FAS №5)»] utverzhdn Priказом Minekonomrazvitija ot 04.07.2011 g. №238.
7. *Rossinskaya E.R.* Sudebnaja ekspertiza v grazhdanskom, arbitrazhnom, administrativnom i ugovolnom processe. 2-e izdanie [Forensic expertise in civil, arbitration, administrative and criminal procedure]. Moscow, 2009, 688 p.
8. *Prorvich V.A.* Sudebno-ocenochnaja ekspertiza. Pravovye, organizacionnye i nauchno-metodicheskie osnovy [Forensic-appraisal expertise. Legal, organizing and methodological principles]. Moscow, 2009, 400 p.
9. <http://srosovet.ru/expertise/rg/>.

Ключевые слова: оценка стоимости, отчет об оценке, экспертиза отчета об оценке, судебная экспертиза, саморегулируемая организация оценщиков.

Key words: cost estimating, appraisal report, expertise of appraisal report, forensic expertise, self-regulated appraisal organization.

*129337, Москва, Ярославское шоссе, дом 26, МГСУ, кафедра "Менеджмент и инновации"
тел. 84956518182
e-mail: fmen@mgsu.ru; imnet@mail.ru*

Рецензент: вице-президент НП «СРОО «Экспертный совет», руководитель Рабочей группы НСОД по разработке федерального стандарта по экспертизе отчетов по оценке, к.э.н., доцент К.Е.Калинкина