



Дмитрий Грызанов,
Вице-президент по экономике
«ГК Олимпстрой»

Олимпийские резервы оценщиков

Прошел уже почти год с того момента, как Корпорация провела открытые конкурсные торги и начала активно работать с оценщиками. Какие за это время были достигнуты результаты, какие проблемы возникали, и как они решались?

На текущий момент основной результат в том, что Госкорпорация оплатила первые земельные участки собственникам, изъятые по закону или, как мы предпочитаем говорить, выкупленные. Олимпийский объект «Совмещенная дорога между Имеретинской низменностью и Красной поляной» – пионер нашего выкупа, продемонстрировал первые успехи процесса оценки. Собственникам в горной части были заплачены денежные средства за их имущество. Это, наверное, самые первые и самые легкие объекты оценки, поскольку имущество представлено в основном в виде пустых земельных участков, хотя есть и земельные участки с постройками и с домами на них. Вот наши первые результаты. Мы достаточно далеко

продвинулись в вопросах методологии оценки при изъятии, несмотря на то, что «Олимпстрой» не первая корпорация, которая изымает и выкупает земельные участки у собственников под разные государственные нужды. По мнению заместителя председателя Национального Совета по оценочной деятельности Плескачевского Виктора Семеновича, оценочное сообщество будет использовать практику «Олимпстроя» для будущего. Госкорпорация выступила в роли самого большого испытательного полигона.

Сколько всего оценочных компаний прошли конкурсный отбор?

«ГК Олимпстрой» выдвигал достаточно серьезные требования к участникам. Торги у нас происходили в два этапа. На первом этапе были отобраны только 4 компании, следующие 15 – уже на втором. В настоящий момент соглашения о сотрудничестве заключены с 19-ю компаниями. Я считаю, что мы отобрали самые серьезные компании, которые имеют положительную репу-

тацию, опыт работы на южном земельном рынке и в данном виде услуг.

В целом вы довольны работой оценщиков? Какие основные недостатки в работе оценочных компаний вы могли бы выделить?

В общем и целом работой оценщиков мы довольны, но, к сожалению, на сроки работы оценочных компаний влияет неразрешенность некоторых проблем. Я бы здесь не стал ругать какие-то конкретные компании. Одни проявили особую гибкость на первоначальном этапе проекта, когда многие моменты были еще не отработаны. Мы должны констатировать, что расчеты с оценщиками происходят сейчас очень медленно. Тем не менее эти компании взялись за работу и даже иногда по нашей просьбе выходили на осмотр участков перед заключением каких-либо договорных отношений. Другие оказались более формальными, более осторожными, ждали ясности в ключевых вопросах. Должен сказать, что среди 19 компаний некоторые до сих пор отказываются подписывать договор того формата, который предложен Госкорпорацией и Администрацией Краснодарского края, ожидая, наверное, разрешения нашего самого острого вопроса – расчета стоимости и расчета величины убытков, связанных с изъятием.

Отчасти, по настоянию Минэкономразвития России и Росимущества, корпорация начала привлекать к экспертизе отчетов об оценке изымаемого имущества экспертные советы саморегулируемых организаций оценщиков. Довольны ли вы принятым решением, оправдала ли себя позиция государственных органов?

Привлечение саморегулируемых организаций к экспертизе отчетов было лежащим на поверхности решением, которое Госкор-

В 2014 году в г. Сочи пройдут XXII Олимпийские зимние игры. Сегодня от многих зависит успех реализации этой грандиозной национальной задачи. Существенная роль отведена и оценочному сообществу. В этой связи «ОД» взял интервью у Дмитрия Грызанова.

порация не сразу усмотрела, здесь большое спасибо Минэкономразвития за подсказку. В их рекомендациях основной упор был сделан на предложение создать некий Экспертный совет при Наблюдательном совете, но мы посчитали, что наиболее эффективна работа коммерчески и профессионально заинтересованных структур, нежели неких временных органов, собранных на добровольных началах, как, например, Совет по оценке при Наблюдательном совете. Поэтому мы пошли по пути, предусмотренному законом, который возлагает обязанность экспертизы отчетов именно на саморегулируемые организации оценщиков. Ошибочно думать, что в результате экспертизы мы занижаем стоимость объекта и таким образом обижаем собственников, и так попавших в сложную ситуацию. Но на самом деле экспертиза позволяет нам, как мы говорим на жаргоне, «причесать» отчеты, обосновать их. И ряде случаев эксперты указывают на ошибки, которые ведут при пересмотре подходов к увеличению стоимости объекта и позволяют нам предложить собственнику действительно справедливую рыночную стоимость. К сожалению, не со всеми саморегулируемыми организациями корпорация заключила соглашения о сотрудничестве. Мы работаем с тем или иным уровнем интенсивности с пятью из семи СРО оценщиков. Мы до сих пор приглашаем к сотрудничеству те две «воздержавшиеся» саморегулируемые организации. Это их личное решение. Мы приглашали всех. Условия, в том числе и коммерческие, были для всех одинаковые.

Как организовано взаимодействие оценщиков и СРО по вопросам «олимпийской» застройки? Будет ли как-то этот механизм меняться со временем? Если да, то почему?

Взаимодействие СРО и оценщиков организовано сложнее, чем мы себе это представляли в начале пути. Мы рассчитыва-

ли, что они будут общаться напрямую, но пока такая форма взаимодействия не работает. Наверное, проблема в том, что еще



не все СРО подписали с нами соглашения о сотрудничестве, это в свою очередь привело к невозможности действовать по принципу «оценщик несет экспертное заключение того СРО, в котором он состоит». Перекося произошли в самом начале пути: некоторые СРО подписали первыми соглашения с Госкорпорацией, и им были отданы отчеты на экспертизу, невзирая на то, что отчеты составляли оценщики, являющиеся членами других организаций.

Сегодня, после проверки отчета Администрацией Краснодарского края, «ГК Олимпстрой» передает каждый отчет оценщика на экспертизу и отслеживает своевременное исправление замечаний, выдвинутых Экспертным советом СРО. Из-за большого объема работ, большой географической разобщенности: СРО в Москве, объект в Сочи, некоторые оценщики не московские и не сочинские, а из других городов – процесс достаточно длительный.

Одна из претензий, которая иногда высказывается в адрес корпорации, – большое количество неоплаченных отчетов, – связана с тем, что у нас идет очень долгая процедура исправлений, порой этот процесс может пройти три-четыре круга.

Будет ли как-то механизм взаимоотношений меняться со временем? У меня был настрой в начале этого пути, что мы перестанем делать 100%-ную сплошную экспертизу. Сейчас «олимпийский» закон поменялся, и введено такое понятие, как актуализация отчетов. Будем смотреть: но пока мы делаем экспертизу всех отчетов.

Координационный совет. Как работает этот орган, взаимодействует ли с ним сама Госкорпорация? Если да, то каковы результаты такого взаимодействия, способствует ли оно повышению эффективности проведения работ по оценке?

Координационный совет, созданный оценочными компаниями, как, наверное, любой общественный орган, менее эффективен, чем коммерческие структуры. У Координационного совета функция больше организационная. На начальном этапе своей работы этот орган привнес массу положительных моментов. Нам удалось с его помощью согласовать ряд вопросов, которые на наших первых встречах с оценщиками, казалось, решить невозможно. То есть мы выработали общую позицию с руководством Координационного совета, которая потом была согласована со всеми оценочными компаниями. Но, как я сказал выше,

есть оценочные компании, которые до сих пор не приняли некоторые аспекты нашего договора и отказываются приступать к работам. Мы предлагаем определенного вида оценку – они вправе не подписывать задание и отказаться от этой работы, такое право по закону у оценочной компании есть. А организаций, которые предпочитают выждать, когда все моменты будут решены, мало, но они есть. В этом вопросе Координационному совету, увы, не удалось выработать единого мнения и снять все вопросы.

Многие оценщики считают, что основная проблема «олимпийской» оценки – это взаимоотношения заказчиков и исполнителей. Согласны ли вы с такой постановкой вопроса?

В «олимпийском» законе прописаны три участника процесса: заказчик – Администрация Краснодарского края, плательщик – «Олимпстрой» и исполнитель – оценщик. Изначально и по закону Госкорпорация должна была выполнять только функцию плательщика, но нам не удалось остаться в этих рамках, и мы вынуждены были вовлечься в процесс оценки. В свою очередь главные участники вынуждены выстраивать взаимоотношения со СРО оценщи-



ков и Национальным Советом по оценочной деятельности, таким образом, в процесс включено большое количество участников и заинтересованных.

В идеале рабочий процесс должен осуществляться следующим образом:

1. Госкорпорация подает заявку в Администрацию Краснодарского края на предоставление земельных участков под конкретный олимпийский объект.

2. Администрация проводит краткий аудит земель, попадающих в зону расположения этого объекта. На земли, принадлежащие государству, идет прекращение прав пользования. Основной пример – совхоз «Россия», который занимает существенную часть Имеретинской низменности. По землям частных собственников, как физических, так и юридических лиц, губернатор Краснодарского края выпускает распоряжение об изъятии этих земель и объектов недвижимости, расположенных на них.

3. Корпорация по согласованию с Администрацией края предлагает той или иной компании оценить землю, после чего подписывается задание на оценку, происходит

оценка, затем проверка отчета, зачастую возврат оценщику на доработку, после этого предоставление отчета на экспертизу в СРО и только после этого приемка отчета.

Все неотрегулированные моменты связаны с отсутствием полного комплекта необходимых документов. Это беда не конкретного региона – это беда общероссийская, тому способствует величина нашей страны и ее история.

Мы видим земельные участки, но не всегда можем найти собственников. Тем не менее люди там живут, и нельзя с уверенностью говорить о самострое. Люди могли разделить, разехать, пристроить что-то, а документы куда-то отдали или вообще не зарегистрировали, или потерялись архивы. Привести в порядок хотя бы кадастровую историю – это уже огромный процесс, а речь идет о строительстве олимпийских объектов в ограниченные сроки.

Кто занимается поиском недостающих документов?

Это задача Администрации Краснодарского края, они привлекают к этой проблеме сторонних подрядчиков. Я знаю, что один ФГУП работает над «кадастрированием». Это полный аудит земель: кто на них живет, какие юридические права у того или иного лица на этот участок и т.д. Такая кропотливая работа проводится для того, чтобы не нанести урон бюджету и изъять только те земли, которые имеют право на изъятие и на выплату за них бюджетных денег.

И если оценщик иногда по нашей просьбе бежит впереди паровоза, это приводит к дезорганизации всего процесса. Оценщик выходит на объект, не может найти документы, пытается их судорожно запросить у заказчика, заказчик в силу каких-то причин не может их предоставить, мы со своей стороны давим и подгоняем оценщика, нам нужна земля для строительства.

Так или иначе, оценщик не может получить необходимые документы, которые хранятся в различных инстанциях. К тому же многие собственники воспринимают в штыки процесс изъятия земель, отказываются общаться, открывать ворота и показывать свои участки, это опять-таки усложняет процесс.

Тем не менее я слышал о случаях, когда оценщика привлекали и говорили: «Вот тебе задание на оценку. Беги и копай сам!» Честно говоря, не представляю, как оценщик из этого выпутывался.



Что получают собственники в качестве компенсации? Деньги или аналогичный участок земли в другом районе?

Закон предусматривает несколько вариантов. Собственник может взять деньги или попросить взамен изымаемого у него недвижимого имущества либо квартиру в существующем доме, который будет предложен Администрацией края, либо квартиру в строящемся доме (застройщик «Олимпстрой»). Кроме того, при желании собственника остается домовладельцем есть возможность получить участок земли в строящемся коттеджном поселке (застройщик «Олимпстрой»). Все делается по паритету и в зависимости от возможностей каждого собственника. Мы оцениваем как изымаемую недвижимость, так и ту, которую предоставляем взамен. В том случае, если собственник запрашивает более дорогой объект недвижимости, он может доплатить разницу.

Хочу обратить внимание на то, что для собственника проводится оценка как самого объекта недвижимости (земли и жилого дома), так и «убытков, связанных с изъятием». Это целый комплекс убытков, которые, нигде четко не прописаны, но на практике основные из них – это затраты на переезд, упущенная выгода, связанная с потерей каких-либо видов законного предпринимательства, затраты на поиск жилья взамен изымаемого (в том случае, если собственник делает выбор в пользу денег и сам ищет себе жилье, платит риелторам и т.д.).





Заказчик в договорах на оценку в качестве объекта оценки с целью выполнения требований ФЗ №135 заменил понятие «убытки» на «право требования собственника на возмещение убытков, причиненных в связи с изъятием недвижимого имущества». Необходимо отметить, что объективный расчет стоимости «прав требования» возможен только после подписания соглашения с собственниками об изъятии недвижимого имущества и определении формы компенсации. Какова ваша позиция на этот счет?

Существует два мнения насчет того, когда возникает право требования. Есть мнение, что оно возникает только после подписания соглашения с собственником, есть обратное мнение, его придерживаются не только ГК «Олимпстрой» и Администрация Краснодарского края, но некоторые саморегулируемые организации оценщиков.

Конечно, по Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» убыток не является объектом оценки, но, несмотря на это, «олимпийский» закон №310-ФЗ просит оценить именно недвижимость и убытки, связанные с изъятием, здесь кроется основное противоречие двух законодательных актов.

«Право требования», по нашему мнению, возникает именно в тот момент, когда мы проводим оценку, потому что основанием для его возникновения является не соглашение с собственником, а фактическое изъятие земельного участка. Распоряжение об изъятии, подписанное губернатором края, – это уже факт изъятия, и можно говорить о праве требования возмещения убытков.

Как работают оценщики сегодня? Ждут ли они подписанного соглашения с собственниками или работают на опережение?

Я должен сказать слова благодарности большинству оценщиков. Несмотря на двоякость ситуации, они работают с расчетом именно объекта оценки как права требования на возмещение убытков. Этот спор исключительно академический и не влияет на сумму, которую мы получаем в результате. Фактически дискуссия идет вокруг того, как правильно называть объект оценки. Если его называть «убытки», то это уже не объект оценки, а объект отдельной деятельности. Если мы говорим про требования, то это в соответствии с Законом №135-ФЗ уже объект оценки. Он подлежит оценке

в соответствии с федеральными стандартами и правилами оценки.

Оценщики правы в том, что нельзя на сто процентов до переезда собственника и до завершения им всех процедур сказать объективно, сколько возникло так называемых убытков, на возмещение которых он имеет право. Оценщик определяет среднерыночную цену тех же самых перевозок, риелторских услуг. Возможно, собственник, получив возмещение затрат на переезд, не будет называть «газель», а, сэкономив, как-то сам перевезет вещи. Поэтому мы смело можем говорить, что возмещенные убытки – это не всегда величина фактических затрат собственника и не всегда возмещенные убытки меньше фактических затрат.

Как вы прокомментируете острый вопрос оценщиков об отсутствии оплаты за оценку убытков?

Я поддерживаю и считаю эффективными в первую очередь коммерческие взаимоотношения, и ничего страшного нет в том, что оценщик хочет за свою работу получить справедливую компенсацию. Закон четко определяет, для каких нужд «Олимпстрой» и Краснодарский край привлекают и отбирают оценщиков, более того, в названии лота

было четко прописано, что проводится отбор оценщиков для оценки изымаемой недвижимости и убытков, связанных с изъятием. Наверное, оценщиков смутил тот факт, что отдельного тарифа на убытки не было, и они почему-то ожидали, что это будет в последующем отдельно решено.

Приходилось ли вам сталкиваться в своей работе с оценщиками до вашего прихода в «ГК Олимпстрой»? Каково было ваше мнение о профессии оценщика до того, и каково оно сегодня?

Объективно говоря, для меня это первый опыт работы с оценщиками и вообще с процессом оценки. Ранее предполагалось, что роль «ГК Олимпстрой» будет исключительно техническая – платить деньги. Конечно, для меня было сюрпризом та глубина и тот объем вопросов, который пришлось впоследствии решать. Я должен сказать, что у нас работает профессиональная команда оценки в Сочи. В штат отдела организации оценки входят профессиональные оценщики, в том числе практикующие. Но для меня это были первые шаги. Мое мнение – эта профессия при всей кажущейся на первый взгляд неурегулированности и свободе мысли на самом деле достаточно конкретная.

Это математика. А там, где математика, все очень четко. Профессия оценщика для нашего олимпийского движения является одной из ключевых, после строителей.

Заключительный вопрос, волнующий, на наш взгляд, абсолютно всех граждан нашей великой страны, – укладывается ли олимпийская стройка в запланированный график?

На текущий момент вся олимпийская стройка идет четко в соответствии с сетевым графиком, заявленным Международному олимпийскому комитету. Мы сейчас не имеем объектов, где, как принято говорить, «красный флажок». Конечно, ранее были заявления о том, что вся земля для Олимпиады должна быть изъята или выкуплена до 2008 года, однако подход был пересмотрен. Мы посчитали, что нужно культурно и социально ориентированно решить все вопросы переселения и что мы не должны забирать всю землю и «сидеть» на ней. Мы сейчас изымаем только ту землю, которая нужна в данный момент для строительства. Как я уже говорил, первый объект – это совмещенная дорога. В ближайшее время будет выкуплена по соглашению с собственниками часть территории для будущего центрального стадиона.

КОММЕНТАРИЙ К ИНТЕРВЬЮ



Николай Сафонов,
заместитель директора по взаимодействию с Федеральными и госструктурами, ООО «Спецоценка»

Вопросы и проблемы, высказанные одним из руководителей государственной корпорации по строительству олимпийских объектов в Сочи, поставлены верно. Многие из них носят исторически объективный характер. И прежде всего – практиче-

ская неподготовленность государственных и краевых структур к планомерным масштабным работам по оценке объектов (отсутствие у заказчика специалистов-оценщиков; наличие правоустанавливающих документов на объекты оценки; многоступенчатость созданных заказчиками контролирующими и проверяющими структур по результатам оценки). А неумение некоторых ответственных специалистов государственных структур работать с жителями Имеретинской долины – собственниками изымаемого недвижимого имущества (отсутствие у людей достоверной информации о перспективах регионального развития) приводило к некоторой социальной напряженности в регионе и, естественно, сказалось на первых этапах оценочных работ.

На сегодня имеется четкое понима-

ние у заказчиков и собственников оцениваемых объектов о независимости оценщика и налаженное взаимопонимание с ним.

И еще – для оценочного сообщества, участвующего в оценке земель, которые изымаются под строительство объектов Олимпиады, некоторые из проблем, естественно, оказались новыми. Одна из них – отсутствие методологии по расчету размера убытка, определенного «олимпийским» законом. Большей частью это коснулось тех оценочных компаний, которые осуществляют свою деятельность вне Московского региона. В Московском регионе вопросы по расчету размера убытка практически за последние годы были отработаны. Участие Национального Совета по оценочной деятельности России в консолидированной работе всех СРО позволяет снять и эту проблему.