

Дом не может быть построен на кривом фундаменте

6 мая Федеральная антимонопольная служба (ФАС России) согласовала «Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками», разработанные Комитетом Ассоциации Российских Банков (АРБ) по оценочной деятельности. На наиболее важные вопросы по данному документу «ОД» попросил ответить Виктора Рослова.

Отношение к данному документу в оценочном сообществе неоднозначно. Насколько важна была необходимость его разработки? Какую функцию выполнил Комитет?

Помимо прочих функций, наш Комитет выполняет роль некоего связующего «мостика» между оценочным и банковским сообществами, боюсь, на сегодняшний день, единственного. Поэтому решение проблем в области сотрудничества – одна из основных задач.

Как показали результаты обследования, которое мы провели еще до кризиса, наибольшее количество жалоб оценщиков как раз связано с областью коммуникаций. Оценщики были недовольны существенными проявлениями субъективизма со стороны банковских сотрудников, наличием «карманных» оценщиков, системой «откатов» и т.п. Совершенно понятно, что такие, прямо скажем, коррупционные механизмы не способствуют повышению качества оценки, скорее наоборот.

Со стороны банков необходимость создания критериев отбора была высказана 60-ю процентами респондентов.

Другой причиной явилось желание избежать претензий в плане соблюдения антимонопольного законодательства, подобно тому, как это происходило со страховыми компаниями. Мы постарались сыграть

на опережение и согласовать с ФАС России единые правила игры.

Существенным моментом в Рекомендациях является возможность предоставления в Банк любого отчета об оценке, соответствующего требованиям законодательства. Это значительно расширяет возможности оценщиков, но увеличивает нагрузку на сотрудников банков. Для чего Комитету АРБ, который, казалось бы, должен лоббировать интересы банковского сообщества, создавать этому сообществу дополнительные проблемы?

Вы знаете, дом не может быть построен на кривом фундаменте. Никто не может лишить заемщика права обращаться за услугой к оценщику, имеющему все законные основания заниматься своей профильной деятельностью. Если банк захочет за свой счет провести оценку, он волен обратиться к оценщику по своему выбору, но, в случае, когда банк не является непосредственным заказчиком, бесосновательные административные барьеры противозаконны. Однако состояние качества оценки сегодня таково, что партнерство необходимо банкам как защитная мера. Хочу сразу предотвратить возможные заблуждения по поводу того, что любому оценщику, соответствующему предъявляемым банком критериям, должен быть придан статус партнера. Банк вправе выбирать себе тех оценщиков

и в таком количестве, чтобы обеспечить как качество, так и эффективность кредитного бизнеса. Соответственно оценщики-партнеры, дорожа объемом заказов, будут заботиться о требуемом уровне качества отчетов. Вот два базовых принципа. Сами критерии созданы и введены исключительно для придания процессу отбора объективного характера.

То, что сотрудники банков будут читать отчеты, не так уж и плохо – повысится профессиональный уровень сотрудников соответствующего профиля. Естественно, принимая к рассмотрению любые отчеты, банк оставляет за собой право проверить не только отчет, но и оценщика на предмет правомочности его деятельности и репутации. Соответственно для профессиональных и добросовестных оценщиков снижается порог входа на рынок, так как банки заинтересованы в таких партнерах и просмотр отчетов таких оценщиков будет стимулировать банки к включению их в свой пул, равно как и наоборот – стабильно низкокачественные отчеты будут формировать столь же негативную репутацию.

Один из критериев – опыт работы. Насколько этот критерий оправдан и необходим?

Здесь мы не пионеры, это общемировая практика. На Западе прежде чем стать оценщиком, получив соответствующее образование, необходимо два-три года поработать помощником оценщика. Оценка для целей кредитования – достаточно ответственная область, результаты оценки используются для принятия финансовых рисков, и последствия некачественной оценки весьма наглядны в сегодняшней ситуации. Сложно представить, что выпускнику медицинского института тут же доверят выполнить сложную операцию на сердце, сначала все же предложат на аппендиксах потренироваться. Также и здесь. Три года – достаточно мягкий критерий.

Среди других критериев отбора присутствуют такие как: наличие системы контроля качества, баз данных, иму-

Виктор Рослов,

к.т.н., FRICS, председатель Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, член Совета Национального Совета по оценочной деятельности



щественных активов оценщика. Вы предполагаете, что оценщик, имеющий офис в собственности, более профессионален и честен, нежели тот, который офис арендует?

Разработка критериев преследовала две цели. Первая – дать банкам, которые в этом нуждаются, соответствующий инструмент, адекватное применение которого не приведет к нарушению антимонопольного законодательства и последующих оборотных штрафов. Вторая – создать барьер коррупционным механизмам. Критерии выработались, опираясь на практику ведущих оценочных компаний, и обсуждались в оценочных сообществах. Да, наверное, механизм принятия решения по выполнению или невыполнению того или иного критерия неод-

нозначен, но можно уверенно утверждать, что оценщик, который тратит деньги и время на сбор, анализ и систематизацию рыночной информации, на поддержание в актуальном состоянии баз данных, гораздо более ответственно подходит к своей работе, нежели тот, который ограничивается приобретением свежего номера газеты «Из рук в руки». Наличие материальных активов свидетельствует о степени серьезности бизнеса компании, тем более в условиях имущественной ответственности. Конечно, наивно было бы предполагать, что выполнение всех условий будет априори гарантировать хорошее качество отчетов во всех случаях, но вероятность получить качественные продукты в этом случае выше. При этом следует учесть, что система рассчитана не на еди-

ничных оценщиков, а на массовое применение. И еще, система критериев не является завершенной и окончательной, об этом прямо указано в тексте документа. По мере накопления и обобщения опыта взаимодействия что-то будет меняться, совершенствоваться. Важно участие в этом процессе, лучше массовое, а не равнодушное созерцание и скептические комментарии.

Вопрос страхования ответственности – один из самых «болезненных» для оценщиков. По сути, механизм страхования, предложенный в Законе об оценочной деятельности, сегодня не работает. Зачем данный инструмент включен в Рекомендации?

Да, к сожалению, это так. И основной причиной видится большой пробел в законодательстве. Сегодня существует своеобразный парадокс, заключающийся в том, что при оценке для целей кредитования оценщика легче привлечь к уголовной ответственности (при наличии соответствующих признаков), нежели к гражданской. А кто же будет серьезно относиться к страхованию ответственности, которая не может возникнуть. Однако во всем мире механизм страхования профессиональной ответственности успешно применяется и является адекватным и цивилизованным инструментом. Видимо, должно пройти какое-то время, чтобы были внесены соответствующие изменения в законодательство, возникли судебные прецеденты, сформировались правила применения страхования, появились соответствующие страховые продукты, сбалансировались спрос и ценовое предложение. На сегодняшний день непонятно – в каком объеме оценщик может нести ответственность при возникновении у банка убытков при дефолте, как доказать некорректность отчета, выполненного, например, год назад, и степень влияния этой некорректности в оценке на размер убытка и т.п. Вопросов гораздо больше, чем ответов. Однако чтобы научиться плавать, нужно, как минимум, войти в воду. Можно пойти по пути формирования судебной практики и переложить бремя на





судебную систему, а можно попытаться превентивно выработать согласованные правила. Нам видится более эффективным второй путь, и это одно из действующих направлений работы Комитета.

Вторым спорным вопросом является прохождение тестирования. Бытует мнение, что тестирование не является объективным способом определения профессионального уровня.

В данном случае позвольте не согласиться. Имею на это право, поскольку аккредитациями оценщиков в банках занимаюсь почти десять лет. Все зависит от качества вопросов. Надо приложить большие усилия для того, чтобы сформировать адекватную тестовую базу. Мы прошли длинный путь от реального собеседования с оценщиками с выездом в регионы (многие должны это помнить) до применения Интернет-технологий. Иногда простая с виду задача четко показывает, насколько оценщик понимает суть того, что делает. В своей книге «Оценка для целей залога» мы привели пример, когда численный ответ на один и тот же вопрос у разных оценщиков отличался в 200 раз. Конечно, непременным условием тестирования должен быть высокий профессиональный уровень составителей тестов. В противном случае эффект будет обратный. Поэтому мы рекомендуем банкам в случае принятия решения о применении тестирования обращаться в экспертные советы СРО, к опытным специалистам и преподавателям.

Ну, возможно, тестирование позволит выявить более профессиональных специалистов. В Рекомендациях вы вводите определение «добросовестного» оценщика. Как в таком случае отделить добросовестных от недобросовестных?

Согласен, тесты на совесть проводит только жизнь, компьютер не поможет. Отчасти облегчит задачу проверка репутации. И потому, за годы работы с оценщиками у меня сложилось устойчивое мнение, что априори честных, равно как и нечестных оценщиков, единицы, так же как не бывает абсолютно плохих и хороших людей. В ситуации с оценщиками очень много зависит от условий. Давайте рассмотрим простой бытовой пример. Никто из нас не считает зазорным при нарушении правил дорожного движения «договориться» с инспектором ГИБДД без протокола. А ведь это уголовное преступление. Попробуйте то же самое сделать в Европе, и стимул соблюдать закон у вас появится достаточно быстро. Скажу крамольную вещь: чтобы быть сегодня честным оценщиком, необходимо большое мужество. При оценке для целей залога в 95% случаев заказчик приходит уже с результатом оценки, понятно, каким. Откажешься – заказ выполнит твой коллега по цеху, а кушать хочется всегда. С одной стороны, деньги и фактическая правовая безответственность, с другой, совесть. Думаю, не надо угадывать, что перевесит. Поэтому, прежде всего необходимо менять условия, создавать честную кон-

курентцию, бороться с коррупцией, устранять провокационные ситуации со стороны потребителей. А когда у оценщика появится адекватный выбор между тем, как работать – честно или нет, глубоко убежден – большинство оценщиков сделает правильный выбор. Вот тот же механизм партнерства в сочетании с системными и последовательными требованиями к качеству отчетов со стороны банка дает вполне адекватный результат. Но менять условия в первую очередь должны сами оценщики, и прежде всего через механизм саморегулирования.

С учетом того, что документ достаточно краток, предполагается ли разработка дополнительных, более подробных комментариев?

Бесспорно, именно такая работа и планируется. Документ будет дополнен достаточно подробными и емкими комментариями, которые облегчат понимание и применение рекомендаций. Более того, мы предполагаем осенью организовать большую конференцию по обсуждению проблем взаимодействия кредитных организаций и оценщиков на базе разработанных Рекомендаций с участием ФАС России, Минэкономразвития. Мы ждем вопросов и предложений, примеров, позитивных и негативных, любой информации, которая поможет усовершенствовать систему. Нам очень интересен живой опыт конструктивного сотрудничества банков и оценщиков.

Сейчас рынок оценки в банковском секторе существенно сократился, не нивелирует ли этот факт значимость рекомендаций?

Мы не работаем ради решения сиюминутных задач. Кризис не вечен, рано или поздно состояние экономики изменится, рынок кредитования начнет расти, поле для оценщиков станет шире. Наоборот, какие-либо изменения менее болезненно будут восприниматься именно в таком состоянии, аналогично тому, как хирургические операции лучше проводить под наркозом, нежели резать по живому. Мы не ждем быстрого эффекта, более того, мы не ждем радостной и горячей поддержки. У нас всегда осторожно воспринимаются все начинания, и часто люди ищут «двойное дно». Я читал комментарии в солидной газете касательно того, что наши намерения маскируют желание «не пустить на рынок чужих», видел в Интернете на форумах мнения о том, что среди разработчиков опять обнаружены чьи-то торчащие «уши» и т.п. Не надо ничего при-

думывать, направленность Рекомендаций достаточно прозрачна и понятна.

Насколько быстро предполагается внедрить рекомендации в практику работы?

Зайдите на сайт ВТБ24, одного из крупных и, что важно, кредитующих сегодня банков. Они взяли документ на вооружение, даже не дожидаясь его согласования с ФАС России. Критерии дополнены, конкретизированы, доведены до уровня системного, готового к применению документа. Внедрению, я думаю, в большой степени будут способствовать проверки ФАС. Полагаю, что банки могут внедрять Рекомендации в регламентную базу и практику работы, не дожидаясь проверок. Со своей стороны мы всегда открыты для сотрудничества и готовы помочь.

Реальное внедрение объективной системы отбора оценщиков должно предполагать наличие не только качественных критериев, но и документов, в которых будут определены правила принятия решений и качественные характеристики будут превращены в количественные, т.е. необходимо будет разрабатывать методику рейтингования, придавать критериям вес или баллы, формировать решающие процедуры, перечень необходимых документов, регламент взаимодействия и т.п. Если будет применена система тестирования, соответственно пона-

добятся сами тесты, инструмент для проведения тестирования и т.п., т.е. задача не так проста, как кажется.

Тяжело было работать с государственными органами?

Ну, не так страшен... Продолжать не буду, чтобы никого не обидеть. Мы настраивались на худшее – волокиту, бесконечные формальные переписки. Нет, этого не было, был конструктивный и профессиональный подход и открытая для обсуждения позиция. Хочется сказать большое спасибо руководителям и сотрудникам Управления контроля социальной сферы и торговли и Управления контроля финансовых рынков ФАС России за продуктивное сотрудничество. Поскольку деятельность кредитных организаций и оценщиков курируется в ФАС России различными подразделениями, процесс согласования был более длительным, чем хотелось бы, но результат получен – и это главное. В дальнейшем мы предполагаем вынести документ вместе с разработанными комментариями на обсуждение Национального Совета по оценочной деятельности, возможно, Рекомендации сыграют положительную роль для формирования механизма взаимодействия оценщиков и потребителей не только в рамках банковского сектора, но и всей российской экономики.

Взаимодействие между оценщиками и банками – основное направление работы Комитета?

Нет, конечно. Это одно из направлений. Большая работа по методологическому направлению ведется Экспертным советом Комитета, возглавляемым Ольгой Щербаковой. Результат этой работы предполагает формирование рекомендаций по оценке для целей кредитования как общего плана, так применительно к отдельным видам имущества. Единый подход был бы очень полезен как банкам, так и оценщикам, и потребность в таких рекомендациях достаточно велика. Первая часть Рекомендаций – «Общие рекомендации при оценке для целей залога» – утверждены Советом АРБ. Мы привлекаем для работы не только отечественных, но и ведущих мировых специалистов, в частности экспертов Королевского общества сертифицированных экспертов Великобритании (RICS).

Отдельным направлением также является работа по защите кредитных организаций от некачественных оценочных услуг. Мы стараемся решать задачи комплексно и последовательно и надеемся, что результаты нашей работы будут полезны и кредитным организациям, и оценщикам в равной степени.

