



Электронное взаимодействие с оценщиком сегодня занимает особое место в развитии оценочной деятельности в России. О взаимоотношениях «оценщик — заказчик» и «оценщик — государство», их взаимосвязи и решаемых задачах журналу «ЭС» рассказал Максим Алексеевич Скатов, председатель Совета директоров ООО «Независимый консалтинговый центр „Эталонь“», президент СРО «Союз „Федерация Специалистов Оценщиков“».

На пути к автоматизации оценочной деятельности

Хотелось бы думать, что за без малого три десятилетия оценочная деятельность в Российской Федерации достигла зрелости, то есть сформировались устойчивая нормативная база и четкие положения о контроле за деятельностью оценщика и саморегулируемых организаций оценщиков, утвердились методики расчета различных стоимостей и корректировок, появились полные и достоверные базы данных и источники информации, устоялись правила и этические нормы поведения оценщика, полноценно заработало национальное объединение оценщиков, окончательно определились требования к оценщику и ответственность оценщика. Но нет, об этом говорить еще рано, продолжается бурное развитие оценочной деятельности. В этом развитии особое место занимает электронное взаимодействие с оценщиком, которое условно можно разделить на два направления: «оценщик — заказчик» и «оценщик — государство». Оба эти направления взаимосвязаны, но решают разные задачи. Рассмотрим их по отдельности.

При любых сделках с участием государственного имущества оценка этого имущества является обязательной. В связи с этим государственные структуры являются крупнейшими заказчиками отчетов об оценке. Оценка частной собственности также влияет на различные отчисления в бюджет и налоги. От качества и достоверности оценки зависит наполнение бюджета, расходование бюджетных средств, расчет налогооблагаемой базы для начисления налогов.

Государство осуществляет контроль за оценочной деятельностью через саморегулируемые организации оценщиков (далее — СРОО). В свою очередь

СРОО ежеквартально собирают со своих членом-оценщиков сведения обо всех подписанных ими отчетах об оценке, проводят плановые и внеплановые проверки оценщиков, отражают сведения об отчетах и выполненных на них экспертизах в реестре оценщиков. СРОО на постоянной основе ежеквартально направляли сведения об отчетах и экспертизах отчетов своих членом в Росреестр по электронным каналам связи. Периодичность отправления этих сведений учащалась, и сейчас Росреестр требует от СРОО предоставлять их чуть ли не ежедневно. Иными словами, через электронное взаимодействие государство максимально оперативно получает сведения об оценщиках и их деятельности, эти сведения публикуются на сайте Росреестра в соответствующих разделах.

Но даже при таком жестком контроле не решается ряд важных проблем отрасли, по-прежнему встречаются как отчеты об оценке с за пределами отклонениями от реальной рыночной стоимости, так и вообще поддельные отчеты, которые оценщик не составлял и не подписывал. Например, дисциплинарный комитет СРО «Союз „Федерация Специалистов Оценщиков“» (далее — СРО «СФСО») все чаще сталкивается с такими ситуациями, когда рыночная стоимость в отчетах об оценке завышена или занижена, когда одновременно существует несколько разных версий отчетов с одинаковыми номерами и датами, когда оценщик не делал и не подписывал отчет, когда отчет подписан оценщиком, не имеющим права его подписывать (если он не является членом СРОО, не имеет действующего квалификационного аттестата по соответствующему направлению или его членство в СРОО приостановлено), когда оценочные компании выпускают и подписывают отчеты без ведома и (или) согласия оценщика.



В таких случаях СРО «СФСО», равно как, наверное, и другие СРОО, всегда применяет соответствующие меры, но государству этого недостаточно, и в настоящее время обсуждается законопроект, направленный на создание реестра сведений об отчетах.

Декларируется, что данный законопроект нацелен на решение вышеуказанной проблемы. Сведения обо всех отчетах будут аккумулированы в одной системе — Реестре сведений об отчетах, появится единая база информации об объектах оценки, которая может использоваться для проведения анализа, будут созданы условия для уменьшения возможности недобросовестных действий заинтересованных лиц с результатами оценки (внесение изменений в отчет сторонами договора и иными лицами) после фактического подписания отчета оценщиком.

В то же время представленный законопроект не способен решить заявленные задачи и, более того, противоречит действующему законодательству о саморегулировании, а также полномочиям Росреестра, установленным постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457. Таким образом, мы видим, что законопроект по сути игнорирует существующий в отрасли институт саморегулирования, заменяя его государственным регулированием. Рассмотрим основные недостатки данного законопроекта.

Отчет об оценке будет подлежать обязательной регистрации в Реестре сведений об отчетах, при этом «отчет, которому не присвоен регистрационный номер, не имеет юридической силы и не влечет юридических последствий в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную де-

ятельность в Российской Федерации». «После регистрации отчета внесение сведений <...> в Реестр сведений об отчетах осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по федеральному государственному надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты их представления в указанный орган».

Законопроект обязывает всех оценщиков пройти авторизацию в Федеральной государственной информационной системе «Единая система идентификации и аутентификации» в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме; в противном случае доступ к информационной системе для внесения в нее сведений не будет предоставлен. Скорее всего сведения об отчетах об оценке должны будут подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью или усиленной неквалифицированной электронной подписью оценщика. Очевидно, что доступ в такую систему будет осуществляться через ЭЦП оценщика за счет его собственных средств. При этом большинство действующих оценщиков не используют ЭЦП для подписания отчетов в силу отсутствия такой необходимости.

Из процесса регистрации отчетов об оценке и сбора сведений об отчетах полностью исключено юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор. Хотя именно оценочная компания заключает договор с заказчиком оценки и наряду с оценщиком имеет права и обя-

занности в рамках подготовки отчетов об оценке, а также несет ответственность за качество выполненных работ. В свою очередь, в соответствии с законопроектом, право регистрации отчета предоставлено только оценщику, а не юридическому лицу, которое заключало договор на проведение оценки. Какого-либо уведомления юридического лица о том, что от его имени в Реестре сведений об отчетах зарегистрирован отчет об оценке, законопроект не предусматривает.

Обозначенные задачи по аккумулярованию сведений обо всех отчетах в одной системе полностью решаемы за счет уже существующих реестров оценщиков, которые в обязательном порядке ведутся СРОО строго по форме, установленной Росреестром. Для этого достаточно расширить перечень сведений об отчетах об оценке, которые СРОО сейчас передают в Росреестр, и внести соответствующие поправки в приказ Минэкономразвития России от 24 октября 2020 г. Рабочий орган Совета по оценочной деятельности по вопросам электронного документооборота в оценочной деятельности Минэкономразвития, членом которого я являюсь, по факту не ведет какой-либо активной работы и с момента его создания несколько лет назад проводил два заседания. СРО «СФСО» активно взаимодействует с органами власти по данному вопросу, обладает всеми необходимыми ресурсами для оперативного совершенствования действующего электронного взаимодействия с оценщиками и оценочными организациями. В случае необходимости мы готовы оказать в этом содействие другим СРОО.

Наделение Росреестра дублирующими функциями, требующими вложения значительных бюджетных средств, разработчиком законопроекта совершенно никак не обосновывается.

Кроме того, законопроект вводит разграничение понятий «дата составления отчета» и «дата принятия заказчиком отчета». В то же время в нем отсутствуют конкретные указания относительно того, в какой момент времени оценщик обязан зарегистрировать отчет об оценке и в какой момент времени заказчик может его «принять». Получение дополнительного регистрационного номера для отчетов об оценке в таких условиях скорее создаст путаницу, чем принесет пользу.

Если отчеты будут составляться несколькими оценщиками, проект предусматривает внесение данных об отчете только одним из них. Таким образом, остальные оценщики могут и не знать о том, что их заявили в Реестре сведений об отчетах как исполнителей по тем или иным отчетам об оценке.

Указанные нормы не выдерживают никакой критики, они существенно сузят возможности использования Реестра сведений об отчетах заинте-

ресованными лицами, значительно увеличат срок сдачи отчетов, затруднят порядок работ по оценке, особенно по государственным контрактам, предусматривающим возможность доработки отчета об оценке по результатам рассмотрения его заказчиком.

При этом обозначенная задача уменьшения возможности недобросовестных действий заинтересованными лицами с результатами оценки (внесение изменений в отчет сторонами договора и иными лицами) после фактического подписания отчета оценщиком никак не решается при помощи регистрации отчета, поскольку в реестр сведений вносятся ограниченные данные. Создаются условия для недобросовестных субъектов оценочной деятельности, которые могут беспрепятственно предоставить недостоверные сведения об оценщиках, подписавших отчет об оценке.

Подделка отчетов об оценке, их фальсификация — это мошеннические действия, которые необходимо пресекать при помощи правоохранительных органов.

Будет значительно лучше, если этими проблемами будут заниматься не только госорганы и СРОО, но и сами оценщики и оценочные организации. Хорошим примером эффективной автоматизации и выстраивания бизнес-процессов является разработанная ООО НКЦ «Эталон» единая система управления бизнес-процессами в оценочной компании. Помимо стандартных функций подобных систем данная экосистема дает возможность четко регулировать и контролировать процесс оценки — от получения заявки до полного завершения проекта. Система позволяет вести базу отчетов, реестр отчетов, видеть все статусы составления и согласования отчета, видеть участвующих в проекте и подписавших отчет оценщиков, подписывать отчет с ЭЦП, автоматически формировать реестр отчетов и отправлять его в СРО, что полностью исключает любые недобросовестные действия оценщиков.

Гораздо лучше обстоит дело во взаимоотношениях «оценщик — заказчик», поскольку бизнес всегда быстро найдет самые эффективные решения, если ему не мешать.

В соответствии с законодательными процедурами и внутренними утвержденными регламентами потребность компаний-заказчиков в отчетах об оценке находится на стабильно высоком уровне уже много лет. Наиболее востребованными сервисами автоматизации оценочной деятельности в России являются программные продукты ООО «Мобильный оценщик». Ежегодно им выпускаются порядка 5 тыс. отчетов об оценке, что составляет 500 тыс. бумажных страниц. Так было до сего дня. «Мобильный оценщик» одним из первых

➤ Проблемы в оценочной деятельности можно решить только при активном участии профессионального оценочного сообщества.

реализовал электронный формат взаимодействия между заказчиком и исполнителем. Так, в рамках совершенствования процесса были разработаны сервисы, охватывающие каждый этап от заказа оценки до получения результата.

Рассмотрим подробнее цели перехода на электронное взаимодействие. Этот формат минимизирует возможные ошибки не только на этапе создания заказа, но и на этапе его фактического выполнения, и, что важно, исключает заинтересованность конечного исполнителя в конкретных результатах оценки за счет автоматического контроля на каждом этапе и верификации результата. Это напрямую влияет на качество полученного расчета. За счет автоматизации процессов сокращается срок выполнения каждого шага, что в итоге увеличивает скорость получения отчета, а за счет электронной передачи информации исключается риск потери документов и заявок. Унификация процессов в рамках каждого этапа позволяет обрабатывать массовые (пакетные) запросы без потери качества и скорости, а в конечном итоге — сокращать расходы на оплату и хозяйственное обеспечение персонала на стороне и заказчика, и исполнителя.

Сервисы постоянно развиваются. Уже реализованы следующие проекты: автоформирование договора и задания на оценку с учетом необходимых требований к наполнению и содержанию; конструктор отчетов об оценке квартир с настроенными шаблонами отчетов в соответствии с федеральными стандартами оценки и условиями банков-заказчиков, автоматический расчет корректировок и база аналогов; веб-приложение «Мобильный оценщик: осмотры», содержащее настраиваемые формы для загрузки медиаматериалов в процессе проведения осмотра; единый веб-сервис для обмена информацией (прощайте, потерянные электронные письма и бесконечные переговоры по телефону) и отслеживания статуса по заказам; экспресс-оценка и верификация полученных расчетов; обогащение данных по объектам недвижимости и транспорту из открытых официальных источников.

Схема взаимодействия подстраивается под запросы бизнеса: отчет об оценке может быть заказан как клиентом банка (заемщиком) посредством выделенного для банка или партнера виджета (при этом на любом этапе информация о статусе обработки запроса доступна не только заказчику, но

и получателю отчета), так и непосредственно компанией — пользователем отчета. Второй вариант особенно распространен при пакетной оценке, оценке имущества для целей банка (залоговое имущество, судопроизводство, оценка активов и др.). В рамках единого договора с компанией-заказчиком устанавливается подходящий способ оплаты: ссылка на онлайн-оплату направляется указанному в заявке плательщику или по итогам отчетного периода общий счет выставляется компании.

Автоматизированы не только процессы обмена информацией между заказчиком, исполнителем, пользователем, но и этапы фактического выполнения каждого шага. Автоматизированное рабочее место оценщика включает конструктор отчетов об оценке жилой недвижимости и интерфейс по маршрутизации оценочных процедур (получение заказа, сбор документов, анализ данных, полученных в процессе осмотра, расчет стоимости объекта, верификация результата, подписание отчета УКЭП и электронная передача отчета). Результаты осмотра, полученные посредством веб-приложения «Мобильный оценщик: осмотры» интегрированы в основной интерфейс пользователя и надежно защищены от подлога данных об объекте оценки.

Уже сегодня переход на электронное взаимодействие решил задачи минимизации ручного труда, автоматизации рутинных операций, сокращения времени подготовки и получения готовых отчетов и заключения об оценке и многоступенчатой проверке данных на каждом этапе. Единый интерфейс объединяет и координирует взаимодействие потребителя оценочных услуг, которым выступает как банк, так и конечный заемщик, и аккредитованной оценочной компании — исполнителя заказа.

И это еще не все. В 2022 г. планируется завершить разработку сервиса с использованием искусственного интеллекта, позволяющего по итогам проведения осмотра объекта автоматически определять его состояние и наличие перепланировок. Использование данного сервиса позволит не только полностью автоматизировать составление отчета об оценке жилой недвижимости (исключить ручной труд), но и за считанные минуты получать достоверные результаты с высокой точностью.

В завершение хотелось бы акцентировать нечто важное. Проблемы в оценочной деятельности, безусловно, есть. И наилучшим образом (с максимальным соблюдением интересов государства, оценщика и потребителей оценочных услуг) их можно решить только при активном участии профессионального оценочного сообщества. ■

ПЭС 22037

Статья поступила в редакцию 31.05.2022;
принята к публикации 03.06.2022