**Филомофицкий С.А**

Оценщик, ИП, Московская обл.,

стаж оценочной деятельности – с 2007 года, demping.net@mail.ru

**Демпинг в оценочной деятельности – рассуждения на фоне личной истории**

Работая помощником оценщика в небольшой компании, всю работу по подготовке отчетов приходилось делать самому. Выезд на объект, заключение договоров, фото-фиксация, сбор информации и подготовка отчета. Задавать вопросы дипломированному оценщику в плане методической поддержки было не принято, а обратиться в СРОО я не мог, т. к. не являлся членом организации. За один отчет мне платили не больше 1000 рублей и около 300-500 рублей в качестве компенсации за проезд. Спустя восемь месяцев галопа в жизни начало разваливаться все: семья, машина, мысли. Родственники постоянно меня спрашивали: «Ты оценщик или курьер? Где тебя носит целыми днями? Где деньги, ЗИН….?» Но был лучик света – долгожданный диплом о профессиональной переподготовке, который открывал дверь в СРОО, давал право подписи отчетов и прочее, прочее. Когда эта синяя бумажка попала ко мне в руки, казалось, что весь оценочный мир лежит у моих ног! Но самое интересное было еще впереди.

Обмыв диплом, первое, что я сделал – перестал быть помощником оценщика. Хотя надо отдать должное: эта работа дала мне бесценный опыт, который в том числе помог мне написать эту статью и еще долго будет моей точкой опоры в области консалтинга. Конечно, я понимал это с самого начала карьеры в оценке и тянул эту «лямку» до последнего, пока была возможность работать – работал.

В конечном итоге, когда я занялся частной практикой, встал вопрос формирования потока заявок. Первое, что пришло мне в голову – это «Яндекс.Директ». Проанализировав цифры по московскому региону, пришел к выводу, что несколько месяцев такой рекламы я смогу себе позволить, если продам квартиру! Так я постепенно пришел к ЭЦП и к площадке <http://zakupki.gov.ru>. Здесь-то уж точно все «по-взрослому». Заявки, контракты, обеспечение – термины совершенно незнакомые и оттого еще более привлекательные. Хотя одно понятие было мне известно из курса экономической теории вуза – это «Сброс» или «Демпинг».

**Что такое демпинг**

*Демпинг (от англ. dumping — сброс; информация из Викепедии) — продажа товаров по искусственно заниженным ценам. Демпинговые цены существенно ниже рыночных цен, а иногда даже ниже, чем себестоимость товара или услуги. Демпинг проводится с различными целями: проникновение или укрепление на новом рынке, вытеснение конкурентов …*

В оценочной деятельности наиболее часто демпинг встречается в сфере государственных закупок. Причем со временем ситуация ухудшается, в 2014 г. большинство контрактов заключались по цене в 5-10 раз ниже первоначальной максимальной стоимости. Сформировалась тенденция. Отсюда можно сделать вывод, что демпинг в оценке – это не просто некий экономический инструмент, а целый ряд проблем, требующих скорейшего разрешения.

Например:

1. Дисбаланс спроса и предложения на рынке оценочных услуг.
2. Отсутствие критериев качества оценочных услуг (что позволяет позиционировать услуги низкого качества наравне с другими)
3. Отсутствие спроса на качественные оценочные услуги
4. Коррупция и теневые схемы. [3]

Для понимания: там, где заканчивается конкуренция и начинается демпинг, необходимо разобраться, из чего складываются затраты на проведение работ по оценке имущества.

**Это затраты, связанные с процессом оценки:**

* составление и согласование Договора на оценку,
* осмотр и фотографирование объекта оценки,
* анализ общей ситуации в отрасли, регионе и анализ конкретной ситуации на рынке объектов данного типа,
* сбор информации по различным источникам и, прежде всего, Интернет,
* обработка данных, необходимые расчеты, получение итоговой стоимости.
* оформление материалов и сдача отчета Заказчику.

Однако этими затратами процесс оценки обычно не ограничивается. Дело в том, что оценочная компания, кроме прямой работы оценщиков, непосредственно выполняющих работу по оценке, проводит много дополнительных смежных работ, без которых нормальный оценочный процесс был бы невозможен.

Крупные компании, как правило, ведут постоянный мониторинг и системный анализ основных рынков, содержат штат высококвалифицированных сотрудников, осуществляющих контроль качества выпускаемых отчетов.

Если говорить об оценщиках, занимающихся частной практикой и имеющих статус индивидуального предпринимателя, то они также несут существенные расходы. Для выполнения качественной оценки ИП должен иметь статистические данные, аналитические материалы. То есть те исследования, справочники, методологические изыскания, которые публикуются лидерами рынка, он приобретает за свой счет, например, один справочник «Ко-Инвест» «Жилые дома: укрупненные показатели стоимости строительства, 2014 г.» стоит 4680 рублей.

Административные расходы: взносы в СРО (например, в НП «СРОО «Экспертный Совет», в которой я состою, – 2 000 рублей в квартал, в других ведущих – больше), фиксированный размер страхового взноса в пенсионный фонд – 5 200 рублей в квартал. Страховой полис.

Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД) в 2008 году разработал минимальные тарифы на проведение оценочных работ. Для примера: стоимость работ по определению рыночной стоимости квартиры не должна быть меньше 3 000 рублей, домов и коттеджей – 9 000 рублей, зданий и сооружений – 22 000 рублей, земельных участков – не менее 15 000 рублей.

Надо отметить, существующим тарифам 10 лет. Из этого следует, что тарифы должны быть проиндексированы с учетом инфляции. Однако этот документ носит лишь рекомендательный характер и не учитывается при проведении электронных аукционов.

Что же происходит в реальности на рынке, по какой стоимости выигрываются контракты?

Обратимся к данным [портала](http://zakupki.gov.ru/) госзакупок – см. таблицу в приложении. В процессе формирования таблицы 1, стали очевидны факторы, не позволившие провести более глубокий анализ. Первое: не во всех случаях удалось установить принадлежность поставщика к СРО. Второе: нет возможности получить доступ к отчетам и исследовать соответствие между столь низкой стоимостью и качеством отчетов. Кстати, обратите внимание на отрицательную (!) цену одного из контактов.

**Чем опасен демпинг**

На первый взгляд ситуация далеко не критичная и даже в какой-то степени положительно сказывается на бюджете страны в целом. Государственные контракты заключаются по самым низким ценам, а федеральный бюджет от этого только выигрывает. Однако все с точностью наоборот: именно бюджет от некачественной, неправильной оценки теряет колоссальные средства. Этот вопрос в своей статье «О стоимости услуг по оценке. Проблемы демпинга» хорошо раскрывает Лейфер Л.А.

Офисные помещения в Нижнем Новгороде в хорошем состоянии стоят от 10 000 000 рублей. Отчет об оценке такого помещения стоит порядка 20 000 рублей. то есть 0,2 % от стоимости. Экономия на услуге – в пределах 0,2%. Если же в данном случае использовать методы массовой оценки, то погрешность такой оценки может достигать 30-40%. В случае если объект недооценили, бюджет недополучит 10-20%. Если объект переоценили, то он не будет реализован в срок, и бюджет также недополучит средства. Таким образом, экономия 0,2% приведет к потерям в десятки процентов. [2]

Вторая проблема демпинга заключается в том, что бросовые цены на проведение оценочных работ, заказные оценки бросают тень на все сообщество в целом, дискредитируют профессию оценщика. А также существуют очевидные недостатки законодательной базы.

*Государство фактически устранилось от регулирования отрасли, переложив все обязанности на СРОО. Но при этом все основные рычаги регулирования оставило за собой. Законодатели совершили ошибку, заставив объединиться в СРОО не фирмы, а физические лица.*

*Загнав принудительно работников (оценщиков) в СРОО, государство попыталось изменить мировую экономическую логику взаимодействия «труда и капитала», пытаясь при этом найти замену логическому принципу социально-трудовых отношений и связанных с ним экономических отношений.*

*Сложилась уникальная абсурдная ситуация, когда директор (работодатель), не состоящий в СРОО, заключает договоры на оценку, а отвечает всем своим имуществом за результаты этой оценки работник (оценщик), состоящий в СРОО.*

*Появилось несоответствие “труда, капитала, ответственности”.* [4]

В результате из профессии уходят специалисты. В конце концов оценкой будут заниматься только дилетанты. Это неизбежно приведет к серьезным проблемам для имущественных отношений в Российской Федерации.

Существует еще одна проблема, связанная с законодательной базой. На данный момент практически любая организация устанавливает свои требования к отчетам и оценщикам. Банки не принимают отчеты оценщиков, которые не прошли у них аккредитацию, некоторые нотариусы, ссылаясь на письмо из министерства юстиции, принимают отчеты только от ООО. Почему я не могу оценивать для банка, если у меня стаж менее 3 лет? Фактически банки работают в «своем» правовом поле и явно игнорируют антимонопольное законодательство. А что происходит в «монополиях» – вообще тайна. Закрывая на это глаза, государство само способствует появлению коррупционных схем. Естественно в таких “рыночных” условиях остается только демпинговать. Здесь я соглашусь с Егором Бондаревым: **«*Демпинг – это показатель сопротивления участников рынка нерыночным методам ведения конкурентной борьбы*» [3].**

**Методы противодействия демпингу**

Уже не первый год ведутся диспуты на тему: можно ли изменить ситуацию, какие меры надо предпринимать для ухода от демпинговых схем, как повысить качество отчетов. Поделись своим видением возможных путей решения проблемы.

**1. Необходимо восстановить равновесие спроса и предложения на рынке оценочных услуг.**

Более 500 учебных заведений занимаются «подготовкой» оценщиков. Фактически никто не проверяет качество программ обучения, преподавательского состава. Рынок уже перенасыщен «специалистами», налицо нарушение равновесия спроса и предложения на рынке консалтинговых услуг. За последний год суммарное число действительных (не исключенных) членов СРОО увеличилось на ~ 2000 человек или на 10%. Стало ли больше работы? Нет.

* Необходимо внести изменения в ФЗ-135 в части ограничения специальностей, на базе которых можно получить диплом о профессиональной переподготовке оценщика.

Для того чтобы вступить в СРОО, не надо иметь никаких знаний подходов и методов оценки. Достаточно иметь диплом и 30 000 рублей.

* При вступлении в СРОО необходимо ввести обязательную аттестацию. Хочется отметить, что аттестация должна не просто отсеивать процент желающих, она должна отчасти заполнять пробелы образования. Пусть это будет не тестирование, а решение наиболее часто встречающихся в практике задач оценки имущества.
* Расширить перечень случаев обязательного проведения оценки. Например, при регистрации перехода прав собственности недвижимости ввести обязательную оценку имущества.

**2. Необходимо осуществлять постоянный контроль качества отчетов;**

* СРОО должны принять непосредственное участие в контроле качества отчетов по госконтрактам. При падении цены контракта более чем на 25% от первоначальной, отчет должен попадать на проверку к экспертам. И в случае выявления серьезных нарушений, должны приниматься жесткие меры. Для этого необходимо обеспечить доступ СРОО к отчетам, например, посредством обязательной публикации отчетов выполненных в рамках госзакупок.
* Первоначальные цены контрактов должны формироваться с учетом минимальных тарифов НСОД.
* СРОО должны иметь рычаги воздействия на компании – демпингеры, выпускающие некачественные отчеты. Например, это можно сделать законодательно закрепив обязательство руководителя оценочной компании быть членом СРОО.

**3. Необходимо совершенствовать методическую поддержку оценщиков.**

* Необходимо активно разрабатывать методические рекомендации в оценке.
* Совершенствовать информационную базу.
* Проводить больше вебинаров, посвященных повышению квалификации.

**4. Разрабатывать и внедрять четкие критерии качества оценочных услуг. [6]**

*Вот некоторые меры, которые можно предпринять для противодействия демпингу в госзакупках. Однако остаются вопросы, требующие дальнейшего изучения, которые затрагивают не только оценочную деятельность, но всю сферу государственных контрактов.*

Не секрет, что при государственных закупках у поставщиков, относящихся к малому и среднему бизнесу, существует лишь два критерия отбора: цена и сроки. Как к этим параметрам добавить третий – качество? Очевидно, что сначала необходимо определить критерии качества, после чего можно будет найти пути решения этой задачи.

**Заключение**

Анализируя рынок оценки, так сказать, изнутри, стало очевидно, что оценщиков условно можно разделить на несколько групп:

* первая – это люди или компании, которые работают на рынке 10-15 лет. У них сформировалась своя клиентская база, есть поток заявок;
* вторая группа – оценщики или компании, которые формируют поток заявок, используя коррупционную составляющую;
* третья группа – это оценщики или компании, не попавшие ни в первую, ни во вторую группу; единственный выход для таких ИП или ООО – это выполнить 100 оценок по 1000 рублей. Чтобы как-то выжить.

Есть разные мнения относительно сложившейся ситуации: кого-то все устраивает, и они просто молчат; кто-то считает, что «…против системы идти бесполезно»; но периодически появляются работы, статьи, посвященные демпингу. Значит, не всем безразлична профессия и положение дел в оценке.

**Перед сообществом два пути: «забить» и продолжать вариться в котле под названием «Рынок Оценки» либо начать менять ситуацию, проводить исследования по теме, анализировать и мониторить рынок, высказывать свои предложения по противодействию демпингу.** Моя почта всегда открыта, готов изучать предложения, которые вы пришлете. Совместными усилиями можно добиться многого.

Безвыходных ситуаций не бывает! Поэтому скажем демпингу «НЕТ», чтобы словосочетание «Доходное место» потеряло свою актуальность и было всего лишь названием пьесы.

Список используемой литературы и материалов:

1. Интервью В.В. Пискурева главному редактору “Appraiser.ru, Вестник Оценщика” Юрию Дерябину.
2. Статья: “О стоимости услуг по оценке. Проблемы демпинга”, Лейфер Л.А. <http://www.labrate.ru/leifer/cost_of_assessment_services-2011.htm>
3. Блог Егора Бондарева “Демпинг, трезвый взгляд” портал Оценщики и Эксперты.
4. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/events/57-demping-trezvyj-vzglyad>
5. Форум Appraiser.ru Вестник Оценщика. http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=83&Id=5945&ContId=301
6. Федеральный закон об оценочной деятельности № 135-ФЗ.
7. Открытая Концепция развития оценочной деятельности. http://srosovet.ru/activities/Koncepcija\_razvitija\_ocenochnoj\_dejatelnosti/

Таблица 1, Госзакупки, Центральный ФО, цены контрактов до 250 000 р.

| **Закупка №** | **Наименование закупки** | **Кол-во** | **Цена за ед. изм.** | **Начальная цена контракта** | **Победитель 1-ое место** | **Представитель** | **Цена контракта** | **Цена за ед. изм.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [0328300038314000119](http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0328300038314000119) | Оказание услуг по оценке рыночной стоимости и оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков для нужд комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Киржачского района | 19 | **4 946,80 р** | 93 989,20 р | ООО ПЦ «Независимость» г.Воронеж | Перелетов Алексей Анатольевич | **16 000,00 р** | 842,00 р. |
| [0328300038314000120](http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/supplier-results.html?regNumber=0328300038314000120) | Оказание услуг по оценке рыночной стоимости и оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков для нужд комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Киржачского района | 18 | **5 101,51 р** | 91 827,18 р | ООО ПЦ «Независимость» г.Воронеж | Перелетов Алексей Анатольевич | **18 000,00 р** | 1000,00 р. |
| [171200001715000000](http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/zk44/view/common-info.html?regNumber=0171200001715000003) | Оказание услуг по оценке рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности Ярославской области | 8 | **15 000,00 р** | 120 000,00 р | ИП Максимова Татьяна Валерьевна г. Переславль-Залесский | ИП Максимова Татьяна Валерьевна г. Переславль-Залесский | **6 000,00 р** | 750,00 р. |
| [148300022414000000](http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0148300022414000028) | Оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка из расчета рыночной стоимости годовой арендной платы на земельные участки из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и рыночной стоимости годовой арендной платы за помещения Мос.Обл. Лотошинский р-н. | 4 | **13 332,50 р** | 53 330,00 р. | ООО Прима г. Лабытнанги Ямало-Ненецкий АО | Антонова Лариса Васильевна | **9 733,91 р** | 2 433,47 р |
| [148300022414000027](http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0148300022414000027) | Оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка из расчета рыночной стоимости годовой арендной платы на земельные участки из земель, государственная собственность на которые не разграничена, по 18 земельным участкам, и рыночной стоимости годовой арендной платы за помещения Мос.Обл. Лотошинский р-н. | 18 | **1 833,33 р** | 33 000,00 р. | ООО Прима г. Лабытнанги Ямало-Ненецкий АО | Антонова Лариса Васильевна | **26 226,21 р.** | 1 457,00 р. |
| 328300125114000000 | Оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального имущества совместно с земельными участками для нужд администрации муниципального образования  Вязниковский район Владимирской  Области | 4 | **6500,00 р.** | 26 000,00 р. | Общество с ограниченной ответственностью "КОНСАЛТ-СТАНДАРТЪ" |  | **6500,00 р.** | 1 625,00 р. |
| 144300004014001000 | оказание услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества муниципальной собственности города Курска | 70 | **1900,00 р.** | 133 000,00 р. | Общество с ограниченной ответственностью «Бюро кадастра города Курска» |  | **59 426,00 р.** | 849 р. |
| [146300030214000000](http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/supplier-results.html?regNumber=0146300030214000891) | оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципальной собственности. Г. Липецк | 1 | **99 000 р.** | 99 000 р. | ООО 'Прометей' |  | **-7 055** | -7 055 |