

С хорошими оценками

В Тверской области набирает темпы реализация закона о выкупе муниципальных помещений, арендуемых малыми предприятиями. А вместе с ней растет и количество претензий со стороны бизнесменов. Причем до недавних пор конфликт интересов разворачивался именно между собственниками и арендаторами. Но появилась и третья сторона — оценщики, чья деятельность стала очередным поводом для споров.

По просьбе нашего еженедельника члены Тверского регионального отделения Российского общества оценщиков (ТРО РОО) рассказали о том, почему цифры в их отчетах так шокируют малый бизнес

О ценах

— Основная претензия предпринимателей к оценке арендуемых ими помещений сводится к следующему: цены слишком завышены. Рассчитывая выкупить в собственность арендованные помещения гораздо дешевле, бизнесмены теперь идут на попятную. А виноватыми оказываются оценщики: не так якобы посчитали. Получается слишком запутанный клубок интересов...

Виталий КОХВ, председатель Тверского регионального отделения Российского общества оценщиков:

— На мой взгляд, в рамках реализации 159-го закона не только сталкиваются интересы государства и бизнеса, но и самого государства: с одной стороны, есть программа пополнения бюджетных средств, а с другой — программа поддержки малого и среднего бизнеса. С моей точки зрения, это противоположные задачи, и конфликт в этой ситуации прогнозируем. В законе четко прописано, что недвижимость, арендуемая представителями малого и среднего бизнеса, реализуется по рыночной стоимости. Так для специалистов в области оценки появился дополнительный объем работ, а в конфликте — третья сторона, которая не борется за свои интересы, а просто выполняет свою работу. Мы не формируем рынок, не управляем и не распоряжаемся им, а отражаем его реалии.

Галина ДОЛГОВА, заместитель генерального директора ООО «Альянс-Профи»:

— Надо отметить, что проблема родилась не с появлением этого закона, а намного раньше. 159-й закон действительно направлен на то, чтобы помочь бизнесу выкупить свои помещения. Но о льготных ценах и скидках в законе не сказано ни слова. Иллюзия о льготной (заниженной) стоимости, возможно, сложилась из-за того, что ставки арендной платы муниципалитет устанавливает не рыночные, а нормативные, а они, как правило, значительно ниже рыночных. Мы же, в свою очередь, выступая аналитиками рынка, не взвешиваем стоимость, а даем реальную картину. Думаю, окончательно конфликт не разрешить: арендодателю надо пополнять бюджет, а арендатору купить помещение подешевле.

Ольга БАТУРИНА, генеральный директор ООО РАО «КЭС»:

— Смысл закона не в том, чтобы предприниматели могли выкупить помещение подешевле, а в предоставлении отсрочки платежей. Еще один плюс: все пять лет предприниматели будут выплачивать деньги по той цене, которая была установлена оценщиком на дату оценки, несмотря на то, что за эти годы стоимость помещений может увеличиться в несколько раз.



Виталий КОХВ, председатель ТРО РОО.

рыночной ставке. И арендаторы, привыкнув к тому, что муниципальное имущество сдается дешево, рассчитывают на то, что и продаваться оно будет дешевле. Рыночная цена у них, естественно, вызывает шок. Переубедить и подготовить предпринимателей — это не наша задача, но придется разьяснять какие-то моменты. Вместе с тем арендатор тоже должен быть юридически подкован: если он выходит на такое серьезное мероприятие, как выкуп муниципального имущества, то прочитать закон от корки до корки было бы совсем не лишним. Тогда о каких-то льготах и скидках речи уже не будет.

О скидках

— В ряде случаев арендаторы претендуют на скидку, причем их требование вполне разумно и законно, ведь они в течение нескольких лет вкладывали свои средства в ремонт и благоустройство помещений.



Члены Тверского регионального отделения Российского общества оценщиков высказывают свою точку зрения на реализацию закона о выкупе муниципальных помещений, арендуемых малыми предприятиями.

Сергей КРАНТИКОВ, индивидуальный предприниматель:

— Самое главное, что предприниматели становятся собственниками помещений уже при заключении договора купли-продажи. Им не надо платить за аренду, и они вполне могут сами сдавать помещение в субаренду. Кстати, когда собственники получают возможность продать свои помещения, они будут совершать сделку по рыночной цене.

Дмитрий БОЛЮБАШ, директор ООО «Капитал Оценка»:

— Если говорить о противоречии между собственником и выкупающей стороной, то надо сказать о психологической неподготовленности к вопросу. Ведь муниципальное имущество нашего города — это единственное государственное имущество, которое на протяжении последних лет сдавалось в аренду по нормативной, а не по

определяется на основе того состояния помещения, которое фиксирует оценщик на дату оценки.

Цены, представленные в отчетах, берутся не с потолка, а деятельность оценщика строго регламентирована. Тем не менее многие бизнесмены остаются в недоумении: почему однотипные помещения оцениваются по-разному? Претензии — опять к оценщикам.

Ольга БАТУРИНА:

— Основным документом является Федеральный закон №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», кроме того, существуют федеральные стандарты оценки. Но, понятно, что в этих документах нет конкретных цифр, а определены только основные положения и требования к проведению оценки. В наших отчетах мы осуществляем анализ рыночных данных и отмечаем в том числе и рыночный диапазон цен. Если стоимость помещения выходит за верхний или нижний предел этого диапазона, то это свидетельствует о существенных противоречиях отчета как документа, что является нару-

разная. Кроме того, на цену объекта недвижимости влияет целый ряд факторов: и материал конструкций здания, и транспортная доступность, и наличие парковки, и инженерные коммуникации — все это может существенно разбросать стоимость однотипных по назначению объектов. На мой взгляд, далеко не всегда арендаторы это понимают. Кстати, не только арендаторы, но и собственники помещений — муниципалитеты тоже стремятся усреднить стоимость квадратного метра.

О доступности информации

— Массу вопросов вызывает тот факт, что процедура оценки не прозрачна для арендаторов. То есть конечную стоимость объекта предприниматель узнает, а за что конкретно он должен платить — нет.

Виталий КОХВ:

— Если перефразировать вопрос: должны ли арендаторы настолько войти в профессию оценщика, чтобы разбираться во всех этих тонкостях? Естественно, арендатор вправе ознакомиться с работой оценщика. Но если он чего-то не понимает, поверьте, это не обязанность оценщика — оправдываться. Представьте, что вы идете к специалисту в какой-либо области, например, к врачу: он же не будет с вами согласовывать все свои действия и описывать подробности операции. Даже ни один специалист-оценщик, пролистав отчет, не скажет сразу, что там правильно, а что нет. Профессия оценщика не закрытая, но это специальность, требующая определенных знаний. Но при этом, понимая значимость обсуждаемой проблемы, Тверское региональное отделение Российского общества оценщиков готово и будет проводить консультации и разъяснения по вопросам оценки помещений.

Дмитрий БОЛЮБАШ:

— Естественно, арендаторы имеют право в полной мере ознакомиться с отчетом, и заказчик — муниципалитет должен его предоставить. Есть информация, что не всегда эти данные представлялись, ссылаясь на то, что отчет оценщика является документом внутреннего пользования. Но арендатор является заинтересованной стороной, и ему не должны отказывать. Другой вопрос, когда у предпринимателя вызывает сомнение правильность изготовления отчета — в таком случае лучше обратиться за консультацией к специалисту.

Галина ДОЛГОВА:

— У нас в стране какое-то повальное недоверие к специалистам. Тем более когда людям становится известен единственный из миллиона случаев ошибки, не важно, в какой сфере, — они за несколько дней пытаются почитать специальную литературу, чтобы указывать специалисту на якобы ошибки. Если отчет оценщика вызывает недоверие, возможно сделать его независимую экспертизу опять же специалистами в этой области, и в конечном итоге все станет на свои места.

Елена ЛАЗУТКИНА