

Мое личное знакомство с профессором Вольфгангом Кляйбером состоялось намного позже, чем я начал читать его труды. Первой книгой, которую я прочел по рекомендации профессора Хартмута Дитериха, у которого учился в Дортмунде, была «Wert'88». Уже потом я получал от самого Вольфганга Кляйбера фактически все издания *Verkehrswertermittlungs von Grundstuecken*, *Tabellenhandbuch* и другие произведения. Возможно у меня одна из самых полных коллекций всех основных изданий его Хрестоматии для оценщиков - как я это называю.

Мы лично познакомились случайно в 2004 году, когда я пригласил Профессора Хартмута Дитериха с супругой Беатой выступить на научной конференции в Санкт-Петербурге. При размещении в гостинице к ним подошел стройный брюнет и сердечно поприветствовал. Как оказалось, идеи В. Кляйбера очень популярны в Петербурге благодаря тем учебным программам, которые в 90-е гг. проводил Мировой банк и европейские университеты. Доклады немецких профессоров многим еще были непонятны и в чем-то противоречили сложившимся упрощенным представлениям о рыночной стоимости недвижимости. Профессор Кляйбер делал доклад о возможностях применения DCF-методов при оценке недвижимости и показывал все риски переоценки. По его мнению, субъективизм любого прогноза нивелирует внешне привлекательные умные формулы. Для российских оценщиков, наоборот, в отсутствии рыночных данных ожидания роста цен позволяли быстро выйти на желаемую величину стоимости, а сам математический аппарат методов DCF позволял выглядеть очень умными перед заказчиками. Также достаточно критично принимались взгляды В. Кляйбера и Х. Дитериха на роль международных стандартов оценки. Но они аргументированно пытались направить российских ученых и консультантов на необходимость изучения особенностей национального рынка, культурно-исторических традиций решения земельно-имущественных вопросов. Обоснованность подходов этих двух выдающихся немецких ученых подтвердил Мировой ипотечный кризис 2006-2008 гг., который затронул и Россию. Даже коллеги из RICS вынуждены были включить в стандарты условие не учета спекулятивных ожиданий участников рынка.

Та встреча в Санкт-Петербурге высветила еще одну сторону личности профессора В. Кляйбера – его заботу о людях. Я арендовал для семьи Дитерих недорогую скромную Ладу. Когда профессора Кляйбер узнал, что мы поедем посмотреть достопримечательности – царские дворцы в пригородах Петербурга, они с супругой попросились составить нам компанию, нисколько не смущаясь тесноты в машине. Позже, за полгода до смерти профессора Х.

Дитериха в день его рождения в августе 2019 г. мы вместе посетили его и фрау Беату во Фленсбурге. Для В.Кляйбера это было важно, ведь и он считал Хартмута своим другом и учителем.

С первой встречи началась моя дружба с этим великим ученым и человеком. Уже в 2004 году я перевел и смог опубликовать их совместную с профессором Дитерихом книгу «Оценка стоимости земельных участков» (2002). Я сам нуждался в более системных знаниях и хотел познакомить моих коллег с уникальным опытом профессиональной оценки в Германии, которая создавалась в современном виде профессором Кляйбером. Чем больше я знакомился с этим опытом, тем больше видел, какой титанический труд был в том, чтобы выстроить так национальное законодательство и стандарты оценки, уникальную вертикаль экспертных комитетов по оценке, чтобы даже в периоды введения этих требований в Восточной Германии или в условиях активных процессов глобализации сохранить основные национальные принципы регулирования рынка недвижимости и объективности оценки.

Профессор Кляйбер оказал неоценимую помощь российской оценке. Очень значимыми были семинары, которые он неоднократно организовал для российских оценщиков в Германии, которые обязательно включали в себя посещения уникальных для мировой практики экспертных комитетов муниципалитетов и регионов. Но несмотря на загрузку, он прилетал и проводил семинары в России: в Сочи по оценке для целей изъятия участков перед Олимпиадой 2014, в Томске по сравнительному анализу методов оценки в ведущих странах с рыночной экономикой, в Москве по государственному регулированию рынка недвижимости. Причем делал это без всякой оплаты несмотря на большую загрузку. Более того, он еще и передавал свои личные средства на помощь дому ребенка в Томске, где живут больные дети-сироты.

Благодаря ему я смог различать консультации профессионала и специалистов, которые несмотря на своих теоретические знания не могут и не хотят глубоко разобраться в стоящих перед нашей страной проблемах. Как пример, желание российских властей после консультаций Мирового банка перейти на рыночную стоимость как основу налогообложения уже с начала 2000-х, когда сама частная собственность на землю начала только формироваться в эти годы. При этом В. Кляйбер смог простыми словами объяснить, что главное в каждом вопросе. Однажды я его спросил, почему Нидерланды перешли на рыночную стоимость как основу налогообложения недвижимости, а Германия стремится сохранить нормативный подход. «Все

дело в доверии. В Голландии государство 500 лет развивает торговый флот для обеспечения роста доходов населения, строит дамбы для защиты имущества граждан от наводнения. А люди в Германии хорошо помнят, как их деньги шли на финансирование подлодок для войны со всем миром и строительство концлагерей для своих граждан».

Мне очень повезло в жизни с таким знакомством. Вольфганг при каждой моей поездке в Германию приглашал меня к себе домой пожить, это не только сэкономило мои средства, но и позволило больше общаться непосредственно, увидеть, как напряженно он работает, и конечно напиться самыми передовыми и, главное, основанными на реальном опыте и глубоких знаниях идеями. Благодаря ему я смог принять участие в конференциях немецких оценщиков, познакомиться со статьями в великолепном журнале «Рынок недвижимости и рыночная стоимость», редактором которого он был долгие годы. Когда мне надо получить какую-то консультацию, я всегда могу обратиться к разделам его книг и этих статей.

Но самые большие знания я получил при совместных поездках, когда сопровождал Вольфганга по России. Особо запоминающейся для меня была поездка на старом немецком пароходе (который Президент ГДР Вильгельм Пик передал по репарациям СССР в 1954 г.) из Красноярска за Полярный круг по Енисею. Каюта, очевидно, не соответствовала современным стандартам, а перебраться в капитанскую он отказался, также не было и привычной пищи. Людей на корабле было очень мало, но все они были колоритны, что очень привлекало профессора. За день мы иногда видели только один поселок – только широкая река, лес и камни по берегам. С немецким профессором с интересом и по-доброму общались местные жители, которые часто вели примитивный образ жизни – рыбалка, охота или собирание дикоросов были их основным средством к существованию, многие принадлежали в семьям ссыльных или староверов. Эти люди не видели давно представителей власти, а тут реальный немец, с которым они с радостью готовы были поделиться всеми дарами природы. Тогда он и сказал мне, вспоминая посещение «Рублевки», где живут под Москвой олигархи и верховные чиновники – «Ваше правительство должно исчезнуть, не имеет права дальше иметь власть: в такой стране, где задача государства только справедливо распределить доходы от природных богатства между всеми гражданами, не может быть такого вопиющего неравенства. Но и вы должны не жаловаться на власть, а каждый на своем месте честно работать».

31 марта профессору В. Кляйберу – моему учителю и другу – 80 лет.
Пожелание одно – здоровья и оставаться таким же энергичным и творческим,
каким мы все, российские ученики, его знаем.