

**ПРОЕКТ**  
*Одобрена*  
*I Всероссийским съездом оценщиков*  
*14 марта 2013 г.*

## **КОНЦЕПЦИЯ**

**Развития оценочной деятельности в Российской Федерации на  
среднесрочную перспективу 2013 – 2017 г.г.**

**Москва 2013 г.**

## Оглавление

### Оглавление

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>3</b>
<b>1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ПЕРИОД 1993 – 2013 Г.Г. ....</b>	<b>6</b>
<b>2. АНАЛИЗ ПРИЧИН ВОЗНИКНОВЕНИЯ НЕГАТИВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>11</b>
<b>3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИНСТИТУТА САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ....</b>	<b>21</b>
<b>4. СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД 2013 – 2017 Г.Г. ....</b>	<b>26</b>
<b>5. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ....</b>	<b>30</b>
<b>6. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ .....</b>	<b>31</b>
<b>7. ВОПРОСЫ ПОДГОТОВКИ И ПЕРЕПОДГОТОВКИ КАДРОВ.....</b>	<b>34</b>
<b>8. ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ В ОБЛАСТИ ОРГАНИЗАЦИИ НАУЧНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ.....</b>	<b>35</b>
<b>9. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОЦЕНКЕ. ....</b>	<b>37</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОГНИТИВНЫЙ АНАЛИЗ РИСКОВ НА РЫНКЕ ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>38</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПРЕДЛАГАЕМАЯ СТРУКТУРА НАЦИОНАЛЬНОГО СОВЕТА ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ....</b>	<b>44</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (ТЕЗИСЫ) О ПОПРАВКАХ К 135- ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....</b>	<b>48</b>

## Введение

*Для населения развитых стран и многих развивающихся государств привычным стал постоянный рост потребления, расширения жизненных и культурных возможностей. Это неплохо, но обеспечить продолжение такого роста в современном мире можно только с выходом на **новый технологический уклад**.*

**Из Послания Президента России В.В. Путина  
Федеральному Собранию 12 декабря 2012 года**  
[http://ria.ru/trend/Putin\\_message\\_12122012/](http://ria.ru/trend/Putin_message_12122012/)

В 2013 г. будет отмечаться двадцатилетие развития оценочной деятельности в Российской Федерации.

За этот период в РФ сложилось новое профессиональное сообщество оценщиков, включающее в себя более 17 тысяч членов, объединенных в 12 саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО).

Профессиональная оценочная деятельность, как неотъемлемая составляющая практического хозяйствования, получила признание во всем мире в качестве отдельной дисциплины, наряду с финансовой (бухгалтерской) отчетностью и аудитом.

К настоящему времени сложилась общепризнанная международная практика, которая получает закрепление в стандартах по каждой из этих трех дисциплин – с происходящими изменениями частей этих стандартов, хотя их основные принципы не претерпевают особых изменений, и нет оснований ожидать подобного в обозримом будущем.

При этом нормативно закреплена обязательность «оценочных суждений» не только в самой оценочной деятельности, но и в стандартах финансовой отчетности и аудита. Профессиональное суждение оценщика (эксперта) признается необходимым дополнением обработки и анализа различных информационных данных с последующим расчетом того или иного вида стоимости при выводе ее итоговой величины.

В современных условиях уже реализуются возможности того, что следует считать «объективизацией» субъективных оценочных суждений оценщика. Прежде всего, это углубленное освоение оценщиками теории и практики *оценочно-стоимостного анализа* [valuation analysis], который не сводится к выполнению рутинных стандартных процедур.

Объективизации оценочных суждений способствуют возможности, которые могут представлять информационные технологии, позволяющие создать новую платформу в системе экономических измерений, адекватных вызовам нового технологического уклада.

Уникальный опыт России заключается в том, что полностью ощутив все прелести «тотального государственного контроля» и за последние 20 лет впитав, к сожалению только «облегченные» и во многом устаревшие представления о рынке и рыночной экономике и испытав в свою очередь и эти «прелести». Этот опыт позволят реализовать принципиально новые, по сути – инновационные, изменения в системе экономических измерений.

И в этой связи, именно институт независимой оценки стоимости имущества может стать одним из основных элементов этой новой архитектуры. Но, при этом и методология оценки стоимости имущества, концепты оценки, оценочная аксиоматика должны быть пересмотрены и уточнены в соответствии с новыми задачами.

*Под институтом оценки мы будем понимать всю совокупность правовых, методологических, понятийных, информационных, образовательных и производственных взаимоотношений (правовых норм и условных правил), возникающих между участниками (субъектами) оценочной деятельности.*

Для того чтобы сформулировать эти новые задачи необходимо в первую очередь определить основную цель или миссию оценки в современном экономическом процессе. Необходимо признать, что оценка, как самостоятельный вид деятельности и научное направление, рассматривалась как вспомогательный инструментарий, находящийся на периферии в системе традиционных методов экономических измерений. Выделение оценки в отдельное направление было связано с тем, что в некоторых случаях рыночные цены не в полной мере позволяют определить полезность объекта оценки, и, вследствие этого, можно иногда, исходя из основополагающих постулатов, использовать «ручной» способ определения цен при выполнении гипотезы «равновесного и идеального» рынка.

Результаты реализации теории «идеального рынка» на практике периодически приводили к различным кризисам и катаклизмам. Объяснения этих несоответствий теории и практики входило, входит и, надеемся, будет входить в задачи фундаментальной экономической науки или фундаментального научного экономического знания.

Однако, как известно, между теорией и практикой существует разрыв. Этот разрыв существует во всех видах деятельности. В экономической науке этот разрыв может быть самый заметный, и связан он в первую очередь с вовлеченностью в экономический процесс практически всего общества, существенным влиянием «человеческого фактора», в том числе и политических сил.

Оценка имущества относится к прикладному экономическому анализу полезности для собственников и для общества, определяемая либо в стоимостном (денежном), либо не в стоимостном (натуральном) выражении.

Оценка стоимости имущества является по сути именно тем видом профессиональной деятельности, в рамках которого и должна, в идеале, происходить трансформация фундаментального экономического научного знания в конкретные (прикладные) результаты.

В частности, принятие в новых редакциях Международных стандартов оценки (МСО) предложений о введении «квалификаторов» рыночной стоимости, использование ограниченного вида стоимостей, ряд других нововведений – это как раз следствие очень медленной, но очевидной эволюции оценки в сторону именно уточнений и введений собственной аксиоматики (определений) с целью получения конкретного результата.

Мировой кризис 2008 г. продемонстрировал, что для развития и модернизации экономики России, старые представления – «рыночный фундаментализм» - вряд ли позволят обеспечить успешное решение поставленных задач.

Отсутствие системы стратегического планирования экономики базирующейся на фактических (верифицированных) данных о состоянии основных фондов предприятий, реальных расходах, «человеческом и интеллектуальном капитале», не позволяет пока реализовать новые инновационные подходы в системе экономических измерений.

Но эта новая система стратегического планирования, безусловно, не должна повторять систему Госплана СССР, а быть адекватной тем задачам, которые необходимо решать в современных условиях, учитывать основные тенденции развития мировой экономики, быть ориентирована на задачи интеграционных процессов в Евразии.

Необходимо также учитывать, что за последние 20 лет в России «примитивизация» в ряде отраслей промышленности, кроме добывающих отраслей создает реальную угрозу самой возможности модернизации.

Оценочно-стоимостной анализ в первую очередь предприятий реального сектора экономики мог бы явиться одним из элементов этой новой системы стратегического

планирования, но, и сама сложившаяся в настоящее время система оценочной деятельности в РФ должна быть серьезно модернизирована.

Первая Концепция развития оценочной деятельности была разработана в 1997 г. и определяла основные цели и задачи развития оценки стоимости имущества на период с 1998 по 2003 г.г.

Вторая Концепция, подготовленная по заданию Министерства экономического развития и торговли РФ, определяла основные этапы по подготовке к переходу оценочной деятельности к режиму саморегулирования в период с 2004 по 2008 г.г.

В период 2008 – 2012 г.г. оценочная деятельность развивалась в режиме обязательного саморегулирования.

Настоящая Концепция определяет основные цели и задачи развития оценочной деятельности в период с 2013 по 2017 г.г. и призвана:

1. Наметить конкретные мероприятия для минимизации негативных тенденций, наметившиеся в новых условиях функционирования оценочной деятельности в режиме обязательного саморегулирования и последовательность их реализации.
2. Сформулировать конкретные стратегические направления развития оценочной деятельности и развития саморегулирования в отрасли.

# 1. Краткий анализ основных этапов развития оценочной деятельности в Российской Федерации в период 1993 – 2013 г.г.

Современный этап развития оценочной деятельности начался в 1990-е годы, когда в связи с переходом России к рыночной экономике и, в частности, процессами приватизации появилась необходимость в проведении независимой оценки стоимости имущества предприятий, без которой стало невозможным проведение операций по купле-продаже, кредитованию имущества. В 1995 - 1998 годах начался массовый рост спроса на услуги оценщиков в связи с введением требований об обязательной переоценке балансовой стоимости основных средств организаций.

В 1998 году был принят Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), который установил основы правового регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям и отдельным юридическим и физическим лицам. Во исполнение Федерального закона в 2001 году постановлением Правительства Российской Федерации № 519 были утверждены «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», которые действуют в настоящее время.

В 1999 году Министерство государственного имущества Российской Федерации назначено уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности (постановление Правительства Российской Федерации № 932). Функциями Мингосимущества России являлись: выработка государственной политики, нормативно-правовое регулирование, представление интересов собственника при проведении оценки государственного имущества.

За время работы (в период с 1999 по 2004 годы) Минимуществом России были утверждены следующие нормативные правовые документы:

- распоряжение «Об оценке недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности» (утратило силу в связи с отказом в государственной регистрации Минюстом России);
- совместный приказ Минимущества России и Минобразования России «О взаимодействии по вопросам обеспечения оценочной деятельности» (утратил силу в 2000 году);
- методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, а также по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков;
- методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности.

В рамках проведения административной реформы в 2004 г. Минимущество России было упразднено. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2004 № 443 установлено, что уполномоченным федеральным органом исполнительным органом, осуществляющим регулирование оценочной деятельности, является Минэкономразвития России.

В соответствии со структурой федеральных органов исполнительной власти Минэкономразвития России было поручено осуществлять координацию и контроль деятельности находящихся в его ведении:

1) Федерального агентства по управлению федеральным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, реализующего функции:

- контроля, надзора в сфере оценочной деятельности в рамках лицензирования оценочной деятельности;

- реализации прав и полномочий собственника федерального имущества, в том числе по проведению конкурсов по выбору оценщиков, организации экспертизы отчетов об оценке федерального имущества.

2) Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), которое осуществляет государственную кадастровую оценку земель и представление ее результатов.

3) Российского фонда федерального имущества (РФФИ), от имени Правительства Российской Федерации выполняющего функции по продаже приватизируемого федерального имущества и определяющего начальную цену имущества исходя из стоимости, установленной независимым оценщиком.

В рамках реформы органов исполнительной власти в 2008 г. произошла в частности ликвидация ФАУФИ, РФФИ и Роснедвижимости и создание Федерального агентства по управлению государственным имуществом (ФАУГИ).

Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» было введено лицензирование как механизм регулирования и контроля в сфере оценочной деятельности.

Фактически была создана общедофедеральная (национальная) система оценки стоимости имущества в Российской Федерации.

Вместе с тем, функционирование этой системы выявило ряд проблем.

Среди этих проблем можно выделить следующие:

### ***1. Формирование полноценной системы стандартов.***

В Концепции проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон (в части уточнения базовых понятий) в частности говорилось:

«Вхождение России в международное экономическое сообщество, в том числе планируемое присоединение к Всемирной торговой организации, подразумевает более широкое применение на территории Российской Федерации международных стандартов. Международные стандарты оценки разрабатываются Комитетом по Международным стандартам оценки и применяются оценочными компаниями во всем мире, в том числе в России, наряду с национальными стандартами оценочной деятельности. В соответствии с этим, а также для избежания смешения этих понятий с понятиями «международные стандарты» и «национальные стандарты», используемыми в Федеральном законе «О техническом регулировании», необходимо дать их определение в законодательстве об оценочной деятельности.

В соответствии с вышеуказанным необходимо дополнение и уточнение положений действующего законодательства».

Таким образом, внесения этих изменений, и в первую очередь необходимость гармонизации и развития стандартов, явилось причиной внесения изменений в действующее законодательство. Саморегулирования в данном случае выступало как способ достижения этой цели.

### ***2. Неэффективность действующей системы лицензирования.***

Введение лицензирования оценочной деятельности в первую очередь позволило сохранить и сформировать общедофедеральную систему оценки. Вместе с тем, возможности государственного контроля с использованием этого механизма себя исчерпали. Поэтому переход на саморегулирование и использование возможностей такой системы организации оценочной деятельности, соответствующей организации деятельности оценщиков в странах с развитыми рыночными отношениями являлся своевременным и оправданным с точки зрения эволюционного развития института оценки.

В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности», Федеральным законом «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)» и Кодексом Российской Федерации об Административных правонарушениях» от 02 июля 2005 г. №80-ФЗ с 1 января 2006 года лицензирование оценочной деятельности было отменено.

### ***3. Необходимость регулирования профессиональной, а не предпринимательской деятельности в сфере оценки.***

При реализации функции контроля и надзора над этим видом деятельности обеспечить результативность надзора и защиту прав потребителей оценочных услуг практически невозможно, поскольку после лишения лицензии одного юридического лица, его учредителями для осуществления оценочной деятельности создается новое юридическое лицо. Такая негативная практика уже имеет место в России, и «цена» недобросовестной деятельности в сфере оценки во многих случаях представляла собой величину затрат на регистрацию нового юридического лица.

### ***4. Признание публичного характера деятельности оценщиков***

Еще одним важным вопросом, который необходимо было решить – это вопрос о роли и месте оценщиков в системе правоотношений в современных условиях. Речь идет о признании де-юре факта публичности в профессиональной деятельности оценщиков. Этот вопрос, безусловно, является наиболее сложным с точки зрения правового анализа, учитывая специфику профессиональной деятельности оценщиков.

В первой редакции Федерального закона (ст.7) перечислены случаи обязательных оценок. В принципе, де-факто, уже было принято, что в ряде случаев результаты деятельности оценщиков носят публичный характер, т.е. эти результаты могут затрагивать интересы неограниченного круга лиц. Признание де-юре этого обстоятельства, наряду с введением механизма регулирования профессиональной деятельности, нужно признать своевременным и полезным для развития этого нового научного направления и профессионального вида деятельности в Российской Федерации.

### ***5. Закрепление на законодательном уровне формирования общифедеральной системы нормативного правового регулирования оценочной деятельности.***

В соответствии с соответствием со статьей 1 действующей редакции Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» субъекты Российской Федерации были вправе принимать законы и иные нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.

В период с 1998 по 2001 годы до принятия нормативных правовых актов Российской Федерации, устанавливающих порядок лицензирования оценочной деятельности, в различных регионах были утверждены временные положения о лицензировании оценочной деятельности.

В целом, нормативное правовое регулирование на региональном уровне сыграло определенную положительную роль при заполнении вакуума федерального нормативного правового регулирования с 1998 по 2001 годы.

Вместе с тем, практика показала, что установление различных требований к проведению независимой оценки имущества на региональном уровне снижает качество проводимой оценки, приводит к возникновению предпосылок для недобросовестной



конкуренции и злоупотреблений при определении стоимости имущества, принадлежащего субъектам Федерации и муниципальным образованиям.

**Таким образом, введение системы саморегулирования оценочной деятельности было вызвано объективными причинами, связанными с происходящими изменениями в экономике и политики Российской Федерации.**

С 2008 года оценка стоимости имущества в Российской Федерации осуществляется в режиме обязательного саморегулирования профессиональной деятельности специалистов – физических лиц. (в период с 2003 по 2008гг контроль со стороны государства осуществлялся посредством лицензирования юридических лиц, предоставляющих услуги по оценке).

При этом в период до введения обязательного саморегулирования физических лиц на рынке существовал и успешно развивался механизм добровольного саморегулирования (общественные и некоммерческие объединения оценщиков физических и юридических лиц).

Институт обязательного саморегулирования не только оценочной деятельности, а и иных видов профессиональной и предпринимательской деятельности, является принципиально новым институтом для российской экономики, а сама концепция (доктрина) саморегулирования является предметом постоянного обсуждения и анализа.

Введение режима обязательного саморегулирования оценочной деятельности в Российской Федерации, по сути, означало, что часть функций, которые были закреплены за государством, были переданы негосударственным (саморегулируемым) организациям в сфере оценочной деятельности.

В соответствии с новой редакцией ФЗ – 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» реализована трехуровневая система регулирования:

I уровень - Саморегулируемые организации оценщиков (СРО) на котором осуществляется непосредственный контроль за профессиональной деятельностью оценщиков, организация развития и совершенствования профессиональных навыков своих членов.

II уровень - Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД), представляет собой промежуточный – второй уровень регулирования в сфере оценочной деятельности. Формирование такого института негосударственного регулирования в принципе предполагало создание базы для дальнейшей передачи функций регулирования в сфере оценочной деятельности от государственных органов власти на уровень негосударственного регулирования при обеспечении единообразия применяемых норм и правил оценочной деятельности на всей территории Российской Федерации.

III уровень – Уполномоченные федеральные органы, ответственные за разработку и реализацию государственной политики в области оценочной деятельности (Минэкономразвитие РФ) и надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков (Росреестр).

Принятый Федеральный закон от 22.07.2010 № 167 - ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон « Об оценочной деятельности в Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» завершил продолжающуюся на протяжении последних 10 лет дискуссию по вопросу о роли и месте независимой оценки в системе государственной кадастровой оценки для целей налогообложения.

По сути, определение базы налогообложения недвижимости передается на аутсорсинг независимым оценщикам. Соответственно, и ответственность, включая и имущественные претензии, которые могут возникнуть как у налогоплательщиков, так и у государства также могут быть предъявлены и к оценщикам и к саморегулируемым организациям оценщиков (СРОО).

В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и ст.5 этого закона (№ 431-ФЗ от 28

декабря 2010 г.), экспертиза отчетов об оценке была признана одним из видов оценочной деятельности, экспертизу отчет об оценке могут осуществлять оценщики – эксперты, прошедшие аттестацию при НСОДе и являющиеся членами экспертных советов соответствующих саморегулируемых организаций оценщиков.

Собственно, принятие этих последних изменений, в принципе и определило основные законодательные требования к оценочной деятельности в Российской Федерации.

## **2. Анализ причин возникновения негативных тенденций в оценочной деятельности**

Четырехлетний опыт функционирования оценочной деятельности в режиме обязательного саморегулирования показал, что заложенная законодателем «идеальная» схема функционирования отрасли, к сожалению, сработала не в полном объеме.

Среди негативных тенденций, наметившихся в последнее время можно выделить следующее:

1. Отсутствие системы регулирования юридических лиц, предоставляющих оценочные услуги;
2. Устаревшие требования к профессиональному образованию оценщиков. Отсутствие системы профессиональной специализации по направлениям оценки (недвижимость, бизнес, машины и оборудование, нематериальные активы);
3. Низкая квалификация основной массы оценщиков из-за «облегченных» условий допуска к профессиональной деятельности.
4. Фрагментарность и бессистемность нормативно – методического обеспечения оценочной деятельности. Отсутствие современной системы стандартов оценки, отвечающим требованиям современного рынка.
5. Ценовая дискриминация в первую очередь при закупках услуг в рамках государственных контрактов, которая приводит либо к демпингу, либо к заведомо высоким ценам и условиям при заключении контрактов на проведение кадастровой оценки.
6. Недееспособность Национального совета по оценочной деятельности (НСОД), неспособность НСОД выполнять возложенные на него функции.
7. Декларативный характер имущественной ответственности оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков, при котором имущественная ответственность не выполнила функций «понуждения» к повышению качества оказываемых услуг.
8. Отсутствием до настоящего времени четкого определения (класса, подкласса и т.п.) такого вида судебной экспертизы как стоимостная оценочная судебная экспертиза.
9. Отсутствие адекватных современных систем информационно - аналитического сопровождения оценок для целей приватизации, включая и данные об уже состоявшихся сделках, соответствующей аналитики, мониторинга рынка недвижимости для целей кадастровой оценки и т.п., информационная закрытость.
10. Складывающимся в обществе негативным отношением к оценочной деятельности, недоверием к результатам деятельности профессиональных оценщиков.

Следствием этих негативных тенденций и в первую очередь наличие «оценок по стовору» приводит к вовлечению оценщиков в различные коррупционные схемы, что, безусловно, является одним из факторов повышения коррупционности экономики в целом.

Данная ситуация в оценочной деятельности в Российской Федерации, как и за рубежом в определенной степени вызвана последствиями экономического кризиса. Переосмысление и изменения во всей системе экономических измерений ведется последние три года практически во всех странах.

Необходимо учитывать, что действующая в настоящее время редакция 135-ФЗ, принятая в 1998 году в части базовых понятий, фактически отражала те представления, которые сложились в мировой оценочной практике к тому времени.

Кризисные явления в экономиках, в особенности кризис 2008 года показал, что необходима серьезная коррекция всей системы экономических измерений, в том числе и в вопросах оценки стоимости имущества. Изменения в системе Международных стандартов оценки (МСО) свидетельствуют о необходимости в корректировках и в части базовых понятий, принятых в 135-ФЗ и в федеральных стандартах оценки (ФСО).

По нашему мнению, мы все столкнулись с проблемой «мутации» института оценки, постепенной деградацией это института и превращением его в «псевдоинститут». В определенной степени эта «мутация» явилась следствием несовершенства действующего законодательства об оценочной деятельности, о саморегулировании и соответствующих подзаконных актов.

В первую очередь необходима **комплексная, а не фрагментарная**, как это имеет место сейчас работа по внесению изменений в действующую редакцию Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вместе с тем, предложения «простыми способами» навести «порядок» в оценочной деятельности, о чем в частности свидетельствуют попытки введения уголовной ответственности для оценщиков, в конечном счете, могут привести к полной деградации этого института.

Выход из сложившейся ситуации может быть только при комплексном подходе к проблеме развития оценочной деятельности, включающем законодательные и административные изменения в регулировании.

Разработка и реализация этих изменений должна осуществляться во взаимодействии с профессиональным сообществом и потребителями услуг, при условии консолидации и очищении самого профессионального сообщества.

Потенциал обязательного саморегулирования профессиональной деятельности в области оценки стоимости имущества далеко не исчерпан, более того, в силу целого ряда объективных и субъективных факторов этот потенциал даже не начал реализовываться.

Прежде чем перейти к анализу негативных факторов в развитии оценочной деятельности (ОД) в режиме саморегулирования и предложений по их минимизации, необходимо сделать ряд общих замечаний.

А). Собственно ОД как профессиональная деятельность и результаты работы оценщика сами не могут рассматриваться как самостоятельный коррупционный фактор вне тех или иных схем (порядков, регламентов) распоряжения имуществом предписанных иным (не оценочным) законодательством.

Б). При разработке тех или иных предложений связанных с развитием системы обязательного саморегулирования в первую очередь необходимо учитывать специфику методологии и технологии оценочной деятельности, предшествующий опыт развития ОД а также особенности осуществления ОД в Российской Федерации, отличные от развитых рыночных экономик.

В). Коррупционная составляющая в ОД возникает как следствие действия не одного, а нескольких перечисленных выше негативных факторов.

Например, для реализации оценки «по сговору» используя ценовую дискриминацию на организованном конкурсе или аукционе обеспечивается допуск к проекту «правильного» исполнителя из «нужного» СРОО, которые и обеспечивают выполнение такой оценки. При этом недееспособность в настоящее время НСОД исключает возможность независимой проверки правильности (адекватности) полученных результатов.

Г). Распространение принципов конкуренции, характерных для коммерческих структур и на саморегулируемые организации, включая и СРОО оценщиков, без соответствующих ограничителей в лице национальных объединений, в принципе может привести к полной деградации соответствующего рынка.

### ***1. Ценовая дискриминация на рынке оценочных услуг.***

В условиях рыночной экономики лучшим, если не единственным способом устранения конкурентов является ценовая дискриминация. Демпинг или запретительное ценообразование позволяет эту задачу успешно решить.

Поэтому, то, что мы в настоящее время наблюдаем на рынке оценки в первую очередь при закупках услуг в рамках государственных контрактов, в конечном счете, показывает отношение органов власти к институту оценки – тотальный демпинг на конкурсах и заведомо высокие цены и условия при заключении контракта на проведение кадастровой оценки.

По нашему мнению, именно ценовая дискриминация при закупках услуг по оценке является первым шагом на пути реализации тех или иных коррупционных схем с участием оценщиков.

Существующая система саморегулирования физических лиц, занимающихся оценочной деятельностью самостоятельно (частная практика) или на основании трудового договора с юридическим лицом, не позволяет непосредственно регулировать предпринимательскую деятельность юридических лиц оказывающих услуги по оценке (частная практика продекларирована в 135-ФЗ, но не реализована на практике). Поэтому на сегодняшний день возможна только опосредованная система регулирования тарифов со стороны заказчиков (государства) с подключением НСОД.

## ***2. Низкая квалификация основной массы оценщиков из-за «облегченных» условий допуска к профессиональной деятельности***

Профессия оценщика предполагает, что оценщик должен обладать многими навыками и умениями. При этом опыт и квалификация имеют первостепенное значение при оказании услуг по оценке.

Кроме того, кризисные явления в экономике именно в последние годы потребовали постоянной серьезной переработки, как системы Международных так и национальных стандартов.

Предполагается, что профессиональный оценщик должен постоянно повышать свой образовательный уровень, не декларативно, а по сути быть восприимчивым к изменениям как в методологии, так и в технологии проведения оценки объектов оценки.

Требования о надлежащей квалификации и опыте оценщика присутствуют практически во всех национальных стандартах и руководствах по оценке.

В действующей редакции 135-ФЗ все оценщики равны и по уровню профессионального образования и по уровню профессиональной квалификации.

Практически и те, кто только получил диплом о профессиональной переподготовке и те, кто имеет 20 – летний опыт работ все они просто члены СРОО.

Надежды на то, что профессиональная репутация и опыт будут как то учитываться, к сожалению, пока являются благими пожеланиями.

Как результат – ценовая дискриминация, о которой было сказано выше, крайне низкий уровень отчетов, и как следствие, в том числе и «оценки по сговору».

В результате крупные потребители услуг по оценке вводят свои системы аккредитаций, отборов и т.п. (АРБ, Сбербанк и т.д.), призванные в принципе обеспечить определенный «фильтр» при отборе оценщиков.

Но и эти системы, к сожалению, также могут быть использованы для реализации тех или иных схем путем создания режима «наибольшего благоприятствования» для «своих» оценщиков.

Наличие в разных СРОО внутренних систем добровольной сертификации из-за различных уровней требований к соискателям, включая, в том числе и разные названия больше запутывает и заказчиков и работодателей и самих оценщиков.

Руководители СРОО (по крайней мере крупных) это понимают и предлагают повысить уровень требований к оценщикам. У руководителей небольших СРОО другие проблемы: им нужно сохранить минимально допустимую численность членов, поэтому жестких требований они к своим оценщикам добровольно предъявлять не могут (по-видимому, это и является причиной или одной из причин конфликтов в НСОД). Кроме того, любой руководитель любого СРОО объективно побаивается настаивать на введении жестких требований к своим оценщикам, поскольку в следующий раз могут и не выбрать руководителем.

Попытка введения государственной аттестации оценщиков – экспертов как один из механизмов повышения профессионального уровня в 2012 году вызвала резко негативную реакцию у части СРОО, что и послужило поводом для возникшего в НСОД конфликта и, в конечном счете, привело к срыву этой аттестации.

### ***3. Фрагментарность и бессистемность нормативно – методического обеспечения оценочной деятельности.***

«Стандарты оценки» (и Международные и национальные) определяют только общие (рамочные) требования, и, в принципе не могут регламентировать всего многообразия факторов и особенностей, с которыми сталкивается оценщик при проведении конкретных объектов в конкретный (данный) момент времени.

В отличие от наших западных коллег, эти проблемы имеют в России свои особенности. Если в странах с развитой рыночной экономикой уже сложилась определенная культура работы с рыночными источниками информации, то у нас в силу целого ряда объективных и субъективных причин эта культура только формируется.

С другой стороны, оценочная деятельность во многих странах не регулируется законодательно и требования к обязательности проведения оценок отсутствуют.

Таким образом, в Российской Федерации, есть целый ряд обязательных оценок по закону, а условий для выполнения этих требований практически нет в силу отсутствия полноценной информационно – аналитической инфраструктуры для выполнения стоимостного анализа (оценки) оценщиками и проведении экспертизы отчетов СРОО.

Отсутствие непротиворечивых и не декларативных требований (стандартов, методических рекомендаций и т.п.) в оценочной деятельности создает самые непосредственные предпосылки возможностей манипулирования результатами оценки, а это в свою очередь позволяет «проектировать и реализовывать» те или иные схемы оценок и экспертиз в СРОО «по сговору».

Как показывает опыт проведения оценки стоимости имущества при реализации общефедеральных проектов, в том числе:

- реструктуризация РАО «ЕЭС России»;
- первые опыты по оценке для целей определения базы инвестированного капитала при формировании тарифов на передачу электроэнергии (РАВ – тарифы);
- ГК «Олимпстрой»
- ГК «Роснано»

и ряд других проектов,

для обеспечения сопоставимых, воспроизводимых и проверяемых оценок необходима подготовка специализированного методологического обеспечения (методик) по оценке.

Необходимость в таких разработках связана с целым комплексом проблем, которые в последнее время усугубились, в том числе и из-за мирового финансового кризиса и отсутствием адекватной ценовой информации.

#### ***4. Недееспособность Национального совета по оценочной деятельности (НСОД) выполнять свои функции***

Особо хотелось бы остановиться на ситуации, сложившейся в Национальном Совете по оценочной деятельности (НСОД).

Принятие существующей редакции Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» во многом явилось компромиссом, примеряющим позиции явных противников введения саморегулирования ОД со стороны, как представителей федеральной исполнительной власти, так и представителей субъектов Российской Федерации.

Как показал дальнейший опыт формирования СРОО, «облегченный» вариант формирования СРОО в определенной степени оказал и оказывает влияние на эффективность функционирования всей системы саморегулирования.

Формирование первых СРОО, а в последствии и НСОД формально продемонстрировало, что процесс самоорганизации оценочной деятельности «пошел».

Вместе с тем, именно в процессе создания НСОД проблемы складывающейся системы саморегулирования начали себя проявлять.

Создание НСОД в том виде, в каком он существует, явилось опять же результатом компромисса между «старыми» и «молодыми» СРОО.

Попытка введения аттестации экспертов – оценщиков с 2012 года как один из возможных механизмов повышения профессионального уровня, вызвал неадекватную реакцию у представителей ряда СРОО, входящих в НСОД.

В результате НСОД практически не выполнял своих основных функций в течение 2012 года.

Вместе с тем, учитывая роль НСОД в складывающейся системе саморегулирования ОД, восстановление работоспособности НСОД является крайне важной задачей.

Предложения об ограничении полномочий НСОД или его ликвидации как института, в принципе только ускорят процесс деградации в ОД.

В определенной степени проблемы в НСОД связаны с тем, что, по сути, имея потенциальные полномочия «общественного министерства в оценке», по своей организационно – правовой форме НСОД является некоммерческим партнерством, внесенным в реестр саморегулируемых организаций.

Организационно – правовая форма НСОД в принципе не соответствует тем функциям, которые он должен потенциально выполнять.

Действующей редакцией 135-ФЗ НСОД не наделен никакими нормативными полномочиями, все его решения и документы являются рекомендациями (ст. 24.10 135-ФЗ), нормотворчество передано в Минэкономразвития России.

Уполномоченный нормативно-правовой регулятор – Минэкономразвития России – с 01.01.2008 г. утвердил федеральные стандарты оценки, разработанные НСОД, правовые акты, связанные с аттестацией, а также принял ряд нормативных документов, связанных с кадастровой оценкой.

При этом оценочное сообщество остро нуждается во множестве обязательных подзаконных нормативных документов: правила, методики, требования, расценки, тарифы и т.д., разработка и утверждение которых на Минэкономразвития России Правительством Российской Федерации не возложено.

В принципе нормативно-правовые акты НСОД обязательны для всех оценщиков и СРО оценщиков (п. 11 ст. 24.10 135-ФЗ).

Фактически в отраслях, где введено в первую очередь обязательное саморегулирование возникла «парламентская форма правления». При этом «мегарегулятор», по сути, является «отраслевым парламентом», и, уже этот «отраслевой парламент» формирует исполнительную и судебную отраслевую системы.

Но если это так, то и формирование такого отраслевого «парламента» должно происходить на иных принципах, чем формирование собственно саморегулируемых организаций.

Также как и формирование парламента, формирование «профессионального парламента» должно проводиться на всероссийских отраслевых съездах, уставы и персональный состав членов «мегарегулятора» должен утверждаться этими съездами.

Такой порядок исключил бы возможность «доминирования» какой-либо СРО или группы СРО, в том числе и создавать ситуацию блокирования работы «мегарегулятора».

Ложно понимаемые принципы конкуренции в саморегулировании, с учетом общих институциональных проблем развития экономики в Российской Федерации, к сожалению, могут привести в очередной раз к дискредитации самой идеи саморегулирования..

Конфликт, возникший в Национальном совете по оценочной деятельности продемонстрировал, что существующий порядок формирования таких объединений, в принципе, позволяет заблокировать работу по инициативе группы СРО.

Эта ситуация и сложилась в настоящее время в НСОД, при которой СРОО, объединяющие в своем составе более 75% участников рынка не в состоянии из-за навязанных процедурных и организационных вопросов со стороны СРОО, объединяющих менее 25% этих участников, реализовывать свои законные права и интересы, включая и реализацию требований законодательства о проведении Единого Квалификационного Экзамена (ЕКЭ) оценщиков - экспертов под эгидой НСОД.

**Если бы НСОД формировался на всероссийском съезде оценщиков, такая ситуация вряд ли была бы возможна.**

Собственно возможность такого блокирования работы НСОД, и, как следствие, в том числе и невозможность организации проведения Единого Квалификационного Экзамена (ЕКЭ) оценщиков - экспертов является, в том числе, законодательная неурегулированность вопроса о создании и ликвидации национальных объединений, в отраслях, где введено обязательное саморегулирование.

В большинстве случаев, законодательством Российской Федерации детально регламентирован процесс приобретения статуса национальных объединений саморегулируемых организаций.

Так, процесс приобретения статуса национальными объединениями саморегулируемых организаций подробно описан в отношении, поднадзорных Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и оценщиков.

В обоих случаях Росреестр в течение трех дней с даты представления заявителем документов о соответствии юридического лица требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к национальным объединениям саморегулируемых организаций, вносит сведения о таком лице в единый государственный реестр арбитражных управляющих или оценщиков, соответственно.

В то же время, процедура исключения национальных объединений саморегулируемых организаций из соответствующих государственных реестров не достаточно детально описана, а в некоторых случаях не регламентирована вообще.

Руководствуясь принципами аналогии закона и аналогии права, Росреестр, в случае получения вступившего в законную силу решения суда, решения уполномоченного органа национального объединения саморегулируемых организаций о его ликвидации, равно как и в случае поступления в Росреестр заявления о не соответствии национального объединения саморегулируемых организаций требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации, в т.ч. требованиям к членству, в трехдневный срок обязан исключить сведения о таком национальном объединении из соответствующего государственного реестра саморегулируемых организаций.

В случае НСОД этот принцип нарушен.



Внесение изменений как в отраслевые законы, так и в базовый закон о саморегулировании, учитывающие уже имеющийся негативный опыт, должны способствовать созданию действенной системы саморегулирования в России.

К сожалению, наметившаяся в настоящее время тенденция «консервации» проблем оценки в рамках конкретных СРО, которая усилилась требованиями к экспертизе отчетов, что в результате привело к возникновению «пакетной услуги» - отчет и положительное экспертное заключение СРО – эта тенденция только повышает риски проведения уже «оценок и экспертиз по сговору».

Для выполнения своих функций НСОД должен формироваться и иметь полномочия отличные от обычного некоммерческого партнерства, а его организационно – правовая форма должна исключать риски блокирования работы по инициативе части его членов, включая и попытки захвата органов управления.

**Безусловно, работа НСОД должна проходить в условиях информационной открытости и прозрачности, исключать возможности доминирования представителей одной или нескольких СРО, но эти вполне справедливые требования не должны использоваться как оправдание незаконных действий.**

#### ***5. Декларативный характер имущественной ответственности оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков***

Переход от государственного регулирования (лицензирования предпринимательской деятельности в сфере ОД) к режиму саморегулирования оценочной деятельности выявил две принципиально разные позиции, сложившиеся в оценочной среде, а именно: создание СРО, объединяющих юридические лица и индивидуальных предпринимателей или СРО, объединяющих специалистов – оценщиков.

Введение обязательного саморегулирования на базе специалистов – оценщиков в принципе явилось следствием того, что действующая система лицензирования не позволяла исключать риски, что отзыв лицензии позволял тем же лицам создавать новые компании и получать лицензии.

В качестве базового принципа повышения ответственности специалистов - оценщиков и СРО был принят принцип имущественной ответственности.

Обязательное саморегулирование было распространено на физических лиц, осуществляющих эту деятельность самостоятельно (частная практика), либо на работников по найму (в штате) юридического лица (не менее 2-х оценщиков).

В соответствии с ст.24.6 135-ФЗ, возмещение доказанных по решению суда убытков (вреда) при осуществлении ОД может быть осуществлено за счет:

- Имущества оценщика (частнопрактикующего);
- Имущества юридического лица, с которым специалист – оценщик заключил трудовой договор.

В целях обеспечения имущественной ответственности своих членов СРОО должны требовать от них заключения договора обязательного страхования, при этом размер страховой суммы не может быть меньше 300 тыс.руб. и сформировать Компенсационный фонд, взнос в который каждый член должен осуществить взнос в размере не менее 30 тыс.руб.

В случае, если экспертом (экспертами) СРО подготовлено положительное экспертное заключение и по решению суда признано, что отчет и это экспертное заключение нанесло заказчику оценки имущественный вред (убытки) СРО возмещает эти убытки за счет средств компенсационного фонда данной СРО в размере не более 1 млн.руб.

Максимальные выплаты из компенсационного фонда при ущербе со стороны оценщика – члена СРО составляют по действующему законодательству 5 млн.руб.

При этом СРО имеет право регресса, как к оценщику, так и эксперту.

При принятии такого механизма обеспечения имущественной ответственности, к сожалению, было не учтено, что оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется (договора на проведение оценки заключаются) в основном юридическими лицами. Число ПБОЮЛ составляет от 10 до 15 %. В принципе такой механизм возмещения убытков при отработке соответствующих юридических техник может быть реализован только в отношении ПБОЮЛ. Фактически, частнопрактикующих оценщиков в Российской Федерации не появилось из-за отсутствия соответствующих поправок в Налоговый кодекс Российской Федерации).

В случае же заключения договора с юридическим лицом, имущественная ответственность работника перед работодателем в соответствии Трудовым законодательством не может превышать размеров заработной платы. Кроме того, поскольку юридическое лицо не имеет никаких гражданско-правовых отношений с СРОО, в которых состоят его работники, вопрос об обеспечении компенсации убытков средствами компенсационного фонда СРОО, видимо, решен быть не может.

#### ***6. Отсутствием до настоящего времени четкого определения (класса, подкласса и т.п.) такого вида судебной экспертизы как стоимостная оценочная судебная экспертиза***

В рамках судебного производства или следственных действий лицо, осуществляющее экспертизу отчета об оценке или самостоятельно проводящее оценку того или иного вида стоимости, подчиняется процессуальным нормам об экспертизе.

Очевидно, что лицо, осуществляющее экспертизу должно обладать знаниями и опытом заведомо превышающими знания и опыт проверяемого оценщика.

В существующей судебно-арбитражной практике в ходе судебных разбирательств судебными органами для дачи заключений по отчетам об оценке, фигурирующих в вышеуказанных судебных разбирательствах, на основании которых выносятся решения, привлекаются эксперты, профессиональный уровень которых не соответствует возлагаемым на них задачам.

Необходимо также учитывать, что экспертиза отчетов в СРОО и экспертиза в рамках судебного производства или следственных действий – это в принципе разные виды экспертиз. Более того, специфика, накладываемая процессуальными нормами, безусловно, должна учитываться и в методологии проведения таких экспертиз.

Однако в действующих в настоящее время нормативных актах такой вид (класс) экспертиз как оценочная стоимостная экспертиза в принципе отсутствует.

В качестве экспертов судами или следственными органами могут назначаться эксперты в области строительно-технической, товароведческой, бухгалтерской или иных экспертиз.

Такая ситуация в принципе провоцирует проведение уже «экспертиз по сговору» что позволяет реализовывать те или иные коррупционные схемы с вовлечением в них судебных экспертов.

#### ***7. Отсутствие адекватных современных систем информационно - аналитического сопровождения оценочной деятельности.***

Процесс оценки стоимости объекта оценки – это в принципе анализ всей доступной и достоверной информации об объекте и обработка этой информации на основе правил (требований, рекомендаций, алгоритмов), заложенных в стандартах оценки.

Отсутствие или ограниченный доступ к информации, ее искажение или явная фальсификация либо заказчиком, либо оценщиком создают основную «питательную среду» для реализаций оценок и экспертиз «по сговору».

К сожалению, и профессиональное сообщество и органы государственного управления до недавнего времени практически не уделяли этому вопросу должного внимания.

Более того, предполагалось, что в рамках системы «Мониторинг рынка недвижимости» Росреестром будет, наконец создана система, позволяющая хотя бы получать данные о сделках на рынке недвижимости. Соответствующие средства были освоены, однако использовать эти данные для целей оценки не представляется возможным. При разработке этой системы профессиональное сообщество фактически было устранено от обсуждения Технического задания на эту разработку.

Аналогичная ситуация имеет место при приватизации федерального и муниципального имущества. Эти данные также закрыты для профессионального сообщества, их нельзя использовать ни для аналитики, ни для сопоставительного анализа при проведении оценок.

Весь комплекс проблем по информационно – аналитическому обеспечению в ОД выходит за рамки данной Аналитической записки, однако без совместных усилий, как профессионального сообщества, так и органов власти решить эту проблему вряд ли удастся.

#### ***8. Негативное отношение к оценочной деятельности, недоверие к результатам деятельности профессиональных оценщиков.***

Необходимо признать, что ситуация в оценочной деятельности, и в первую очередь сложившаяся ситуация в НСОД, не способствуют повышению имиджа профессионального оценочного сообщества.

Вместе с тем, является недопустимым, когда в ряде средств массовой информации появляются заведомо лживые обвинения всего оценочного сообщества, в выступлениях ряда представителей депутатского корпуса и чиновников различного уровня присутствуют огульные обвинения всего оценочного сообщества в «продажности», «коррупционности», вредности стоимостного анализа и т.п.

Складывается впечатление, что ОД в Российской Федерации на протяжении последнего года подвергается целенаправленной дискредитации.

Безусловно, вина за то, что происходит, лежит и на руководителях СРОО и на членах НСОД.

Но игнорировать тот факт, что за 20 лет развития ОД в Российской Федерации практически без какого-то либо государственного финансирования создана новая отрасль, новые рабочие места для большого числа специалистов, успешно решались, да и сейчас решаются важные общесистемные задачи – это явно сознательно искажать действительное положение дел.

В 2012 г. Россия вступила в ВТО. Вопросы имущественных споров, претензий, антидемпинговые расследования, вопросы охраны и оценки результатов интеллектуальной деятельности (РИД) и целый ряд иных вопросов, так или иначе, связан с проблемами стоимостного анализа.

Отстаивание позиции отечественных производителей и потребителей, в том числе и используя методологию стоимостного анализа, по сути, должны были бы российские оценщики.

Но если и в обществе и в государстве упорно внедряется мысль об их «продажности» и «коррупционности», то, видимо, на смену отечественным оценщикам должны прийти честные и неподкупные иностранные специалисты.

Мы не считаем, что речь идет о какой-то скоординированной акции, но, косвенно, компания по дискредитации российской оценочной деятельности может иметь и такие последствия.

Справедливая критика, анализ причин и путей исправления ситуации, безусловно, нужны и необходимы, но эта критика не должна превращаться в огульное обвинение всей отрасли.

В России постепенно складывается национальная система оценки стоимости имущества, она базируется на современных международных стандартах оценки и учитывает институциональные особенности развития ОД в современных условиях.

**Проведенный анализ негативных тенденций в развитии оценочной деятельности за последние четыре года показал, что институт оценки попал в «институциональную ловушку», выход из которой возможен только при условии координации усилий, как оценочного сообщества, так и органов государственной власти.**

### **3. Предложения по развитию института саморегулирования в оценочной деятельности.**

Проведенный в разделе 2 анализ негативных тенденций в развитии института оценки стоимости имущества, имеющий место в настоящее время позволяет выработать ряд конкретных предложений.

В основе этих предложений лежит когнитивный анализ ситуации на рынке оценки (Приложение 1 настоящей Концепции).

При выработке этих предложений мы исходили из того, что основной риск в оценочной деятельности связан с оспариванием результатов оценки (отчета об оценке), выполненный оценщиком.

Эндогенные (внутренние) факторы этого риска могут быть минимизированы усилиями как оценщика, юридического лица, СРОО и НСОД.

Оказать влияние на экзогенные (внешние) факторы оценщики, юридические лица, СРОО и НСОД не могут, но, учитывать эти факторы они должны.

Ниже приведены предложения по мероприятиям, призванные способствовать преодолению наметившихся негативных тенденций.

#### ***I. Ценовая дискриминация на рынке оценочных услуг.***

1. Учитывая исследовательский характер услуг по оценке, при организации закупок в рамках новой Федеральной контрактной системы осуществлять закупки этих услуг на конкурсной основе.
2. При назначении стартовых (начальных) цен учитывать принятые НСОД трудоемкости работ, а также после соответствующей доработки учитывать требования к минимальному уровню оплаты труда оценщиков в рамках Отраслевого соглашения
3. При подведении итогов конкурсов присваивать «ценовым» предложениям минимальный вес.
4. Считать целесообразным выработать НСОД перечень и методологию определения «неценовых» показателей, учитывающихся при подведении итогов конкурсов.
5. В качестве антидемпинговых мероприятий ввести ограничение максимальному уровню скидок к стартовым ценам.
6. НСОД разработать набор типовых требований к конкурсной документации и условий подведения итогов конкурсов, исключающих ценовую дискриминацию.
7. НСОД обратиться в ФАС с просьбой об оказании методической поддержки в случае организации антидемпинговых расследований по результатам торгов. Организовать силами СРОО и НСОД практики «антидемпинговых» расследований с широким обсуждением результатов этих мероприятий.
8. Публиковать на сайте НСОД информацию о торгах, их результатах.

#### ***II. Низкая квалификация основной массы оценщиков из-за «облегченных» условий допуска к профессиональной деятельности***

1. Внести изменения в 135-ФЗ в части обязательных государственных требований к программам дополнительного профессионального образования и повышения квалификации для оценщиков, конкретизировать требования к документам об

образовании и учебным заведениям, обучающим оценщиков. Рассмотреть возможность в качестве базового уровня рассматривать дополнительное к высшему профессиональное образование с присвоением квалификации. Разработать и утвердить новые Государственные требования к таким программам и в течение 2013 – 2015 г.г. провести замещение действующих дипломов о профессиональной переподготовке дипломами о дополнительном к высшему профессиональному образованию с присвоением квалификации. Проекты таких «Государственных требований» подготовлены.

2. НСОД участвует в разработке этих государственных требований, утверждает программы повышения квалификации и осуществляет общественно-профессиональную аккредитацию учебных заведений на основании части 41. статьи 33 закона «Об образовании» (абзац 10, части 4 статьи 24.10; абзац 11 части 4 статьи 24.10).
3. Предлагается мягко принудить оценочное сообщество к селекции по единым для всех оценщиков страны требованиям к уровням профессиональной квалификации с едиными профессиональными званиями и процедурами аттестации с помощью введения соответствующих поправок в 135-ФЗ, тем более, что аттестация и присвоение профессиональных званий экспертов-оценщиков, а также возможность аттестации и получения квалификационного аттестата НСОД «простым» оценщиком, возможность множества типов и форм аттестатов НСОД (а значит и множества квалификационных званий) уже прописана в действующей редакции 135-ФЗ, а именно:
  - Ввести требования к минимальному стажу работы в должности помощника оценщика для лиц, претендующих на членство в СРОО (абзац 12 части 4 статьи 24.10);
  - утвердить единые требования к уровням профессиональной квалификации (не менее трех) и соответствующих единых профессиональных званий оценщиков (абзац 4 статьи 21; абзац 18 части 4 статьи 24.10);
  - установить единые процедуры аттестации оценщиков НСОД единые виды, типы и формы квалификационных аттестатов оценщиков (статья 21.1; статья 21.2).

### ***III. Фрагментарность и бессистемность нормативно – методического обеспечения оценочной деятельности.***

1. Внести изменения в действующую редакцию 135-ФЗ в части базовых понятий, в том числе в определение рыночной стоимости, возможности учета неопределенности в оценке (возможность интервальных оценок), уточнение ряда положений этого закона в части базовых понятий.
2. Внести изменения в действующие редакции федеральных стандартов оценки (ФСО) с целью устранения противоречий и декларативных требований.
3. Определить порядок применения Международных стандартов оценки в Российской Федерации.
4. Минэкономразвития России уточнить согласованный с НСОД план – график подготовки ФСО после внесения изменений в действующие стандарты.
5. НСОД совместно с СРОО на постоянной основе организовать работу по разработке и внедрению в практику современных методических рекомендаций и соответствующего информационно – аналитического обеспечения оценки и экспертизы отчетов об оценке.

6. В новой структуре НСОД профильным комитетам по видам оценки организовать работы по мониторингу и анализу методик, указаний, предложений по методологическому обеспечению ОД.
7. В случае утверждения или согласования НСОД методических рекомендаций (указаний, разъяснений и т.п.) рекомендовать оценщикам, экспертам СРОО и потребителям услуг учитывать эти рекомендации.

#### ***IV. Недееспособность Национального совета по оценочной деятельности (НСОД) выполнять свои функции***

1. После всестороннего обсуждения рассмотреть возможность включения в 135-ФЗ нормы, по которой НСОД формируется, принимает свой Устав, проводит выборы коллегиального органа управления и утверждает свою структуру на Всероссийском съезде оценщиков. Порядок созыва и представительства на этом съезде должен определяться законом.
2. Внести в действующую редакцию 135-ФЗ ряд изменений, касающихся функций НСОД в части принимаемых им решений, а также в случае их принятия, об обязательности выполнения этих решений как СРО, так и оценщиками.
3. В настоящее время подготовлены изменения в Устав НСОД, исключающие возможность блокирования его работы по инициативе какой-то из групп СРО. Данные изменения предполагают пропорциональное представительство в руководящих органах НСОД (Совет НСОД) представителей от каждой СРО (пропорционально числу членов СРО).
4. Принять новую структуру Совета НСОДа (Приложение 2 настоящей Концепции).
5. Подготовить предложения по процедурам исключения национальных объединений саморегулируемых организаций из соответствующих государственных реестров в случае их несоответствия требованиям на момент создания.

#### ***V.. Декларативный характер имущественной ответственности оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков***

1. Учитывая, что основной объем работ по оценке осуществляется юридическими лицами, внести дополнение в ст.24.6 135-ФЗ в части обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица, заключающего договор на оказание услуг на оценку в размере, например, 3 млн.руб. При этом необходимо разработать типовые правила страхования юридических лиц, оказывающих оценочные услуги.
2. Считать целесообразным создание добровольных саморегулируемых организаций, объединяющих юридические лица, осуществляющие оценочную деятельность.
3. Рекомендовать НСОД совместно с Российским союзом страховщиков провести исследование с привлечением независимых юридических консультантов о юридических техниках (порядке) осуществления процедур возмещения убытков (вреда).
4. Предусмотреть административную ответственность руководителей юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность за нарушение обязательных требований к юридическому лицу (Статья 15.1 135-ФЗ).

5. Разработать НСОД совместно с СРО типовые соглашения (договора) между СРО и юридическими лицами, регламентирующие взаимодействие СРО и юридического лица при наступлении страховых случаев.
6. В случае создания добровольных саморегулируемых организаций, объединяющих юридических лиц, оказывающих услуги в оценочной деятельности, НСОД подготовить типовые формы соглашений, учитывающих взаимодействие при обеспечении имущественной ответственности.

***VI. Отсутствием до настоящего времени четкого определения (класса, подкласса и т.п.) такого вида судебной экспертизы как стоимостная оценочная судебная экспертиза***

1. Целесообразно на нормативном уровне (Минюсту России) ввести новый класс (подкласс) судебной стоимостной оценочной экспертизы.
2. Установить необходимую для проведения такой экспертизы квалификацию судебного эксперта – оценщика.
3. Ввести по аналогии с экспертами – оценщиками СРО, государственную аттестацию судебных оценщиков – экспертов.
4. НСОД совместно с саморегулируемыми организациями судебных экспертов разработать методические рекомендации, учитывающие процессуальную специфику при проведении стоимостной оценочной экспертизы.
5. СРО выступить с инициативой формирования саморегулируемой организации судебных экспертов по стоимостной оценочной экспертизе.

***VII. Отсутствие адекватных современных систем информационно - аналитического сопровождения оценочной деятельности.***

1. Необходима разработка комплексной программы информационно – аналитического обеспечения стоимостного анализа в Российской Федерации. Информация и результаты оценок используются не только оценщиками, а и широким кругом иных пользователей: внутренними оценщиками и контролерами корпоративных заказчиков, контролирующими органами, финансовыми аналитиками и т.п. Учитывая, что вопросы стоимостного анализа охватывают широкий спектр потенциальных потребителей, реализация такой программы возможна в режиме государственно-частного партнерства.
2. Внедрение даже в ограниченном объеме систем информационно – аналитического обеспечения процесса оценки стоимости имущества уже доказало свою эффективность на примере организации работ по оценке недвижимости для целей изъятия при реализации «олимпийского проекта».
3. Декларативный характер абзац 9 статьи 22 135-ФЗ о раскрытии саморегулируемой организацией оценщиков «информации об отчетах членов» в принципе не позволяет реализовать это положение. Необходимо определить форматы и перечень данных, которые подлежат публикации. В отношении объектов государственной и муниципальной собственности перечень этой информации должен быть согласован с органами государственного управления, в отношении результатов оценок по иным объектам – иметь закрытый перечень позиций, подлежащих публикации.



4. Российским обществом оценщиков (РОО) совместно с Институтом прикладной математики им. М.В. Келдыша подготовлены предложения по созданию «Национальной Системы Стоимостного Анализа на базе Когнитивных Ситуационных Центров – НАССА – КСЦ», которая может рассматриваться как один из возможных вариантов создания общей интеграционной платформы для целей решения проблемы информационно – аналитического обеспечения ОД.

## **4. Стратегические направления развития оценочной деятельности в Российской Федерации на период 2013 – 2017 г.г.**

Как было отмечено в Введении к настоящей Концепции, методология стоимостного анализа может стать одним из действенных элементов проведения государственной экономической политики.

К сожалению, работы в этом направлении практически не ведутся. Организация таких комплексных исследований и разработка соответствующих предложений может быть реализована только в тесном взаимодействии представителей фундаментальной экономической науки и оценочного сообщества.

### **4.1 Развитие финансовых рынков, совершенствования системы корпоративного управления**

Формирование системы кредитования юридических лиц и населения, в том числе через механизмы ипотеки, развитие рынка производных ценных бумаг, долговых инструментов, в том числе секьюритизация активов, контроль за деятельностью финансовых институтов невозможны без применения современной методологии оценки.

Совершенствование корпоративного управления, обеспечение прав и законных интересов инвесторов и иных заинтересованных лиц, повышение прозрачности участников фондового рынка, выход новых эмитентов на организованный фондовый рынок, осуществление корпоративных транзакций (реорганизация, слияния и поглощения, крупные сделки) требует привлечения независимых оценщиков для оценки имущества.

Интеграция в международный финансовый рынок предполагает более широкое использование принятых в международной практике стандартов раскрытия информации, оценки активов. Переход на Международные стандарты финансовой отчетности повлечет за собой изменение принципов оценки статей баланса, их отражение по рыночной стоимости.

### **4.2 Повышение эффективности государственного управления**

Оценка является важным инструментом эффективного управления федеральной унитарной собственностью, пакетами акций и недвижимостью, находящимися в государственной собственности, а также играет важную роль в принятии решений об участии государства в инвестиционных и инновационных проектах. Проведение регулярной оценки имущества позволяет повысить экономическую отдачу и увеличить доходы государственного бюджета, а также скорректировать стратегию управления государственной собственностью, в том числе в рамках:

- совершенствования системы мониторинга использования государственного имущества, деятельности предприятий государственного сектора на основе отслеживания изменений в рыночной стоимости имущества, выявления наиболее эффективных способов использования имущества;
- совершенствования порядка приватизации государственного и муниципального имущества, в том числе в части прекращения института нормативной цены в процедуре приватизации, перехода на качественно новый уровень информационной прозрачности приватизации;
- укрупнения предприятий госсектора путем слияний и присоединений, формирования концернов и холдингов;
- приближения предприятий государственного и муниципального сектора по условиям ведения хозяйственной деятельности к частным предприятиям;

- совершенствования организации финансирования бюджетных учреждений в соответствии с принципами эффективного распределения бюджетных средств, формирования условий для преобразования организаций бюджетного сектора в организационно-правовые формы с большей экономической самостоятельностью;
- сокращения нерыночного сектора экономики, реализации непрофильных активов, преобразования в иные организационно-правовые формы;
- реализации структурных реформ, развитии механизмов частно-государственного партнерства, в рамках которого предполагается расширение использования лизинговых и концессионных механизмов, практики смешанного финансирования инвестиционных проектов;
- снижения рисков инвестирования в капиталоемкие объекты путем введения системы государственных гарантий на основе оценки рыночной стоимости активов.

Среди вопросов развития оценки для целей государственного управления необходимо выделить вопрос о переходе на новую методологию косвенного регулирования тарифов через фиксацию регулируемым органом нормы доходности на инвестированный капитал (rate based regulation) предполагающую выполнение следующих условий:

- Капитал, инвестированный в компанию должен приносить такую же отдачу, как в среднем в экономике и отрасли;
- Норма доходности должна быть достаточной для привлечения новых инвестиций и развития предприятия;
- Норма доходности должна соответствовать уровню риска вложений (инвестирования) в компанию.

В настоящее время в связи с несовершенством законодательства остановлен процесс привлечения частных инвестиций в восстановление и реконструкцию объектов культурного наследия посредством их приватизации, а также путем передачи их в аренду. Отсутствие необходимых законодательных и нормативных актов отрицательно сказывается, в первую очередь, на положении самих памятников истории и культуры, которые в отсутствие финансирования их содержания и реставрации находятся в большинстве своем в плачевном состоянии. По существу, неопределенность собственника каждого конкретного объекта культурного наследия, несущего бремя его содержания и ответственность за его сохранение, приведет в скором времени к утрате многих объектов, являющихся историческим и культурным достоянием народов Российской Федерации.

Разработка соответствующего методологического обеспечения оценки этих объектов, включая и определение «охранно – сервисного потенциала», учитывающего в том числе факторы невосполнимости (утраты) недвижимых объектов позволит реализовать адекватную систему финансирования, использующую механизмы частно – государственного партнерства.

#### **4.3 Вовлечение в хозяйственный оборот результатов научно-технической деятельности, объектов интеллектуальной собственности, реализация программ государственного стимулирования развития механизмов венчурного финансирования.**

Одним из условий интеграции российских предприятий в новую экономическую систему является создание механизмов эффективного использования имеющихся у него интеллектуальных ресурсов, особенно тех, что обрели права результатов интеллектуальной деятельности (РИД), формирование и защита РИД как основы эффективной инновационной деятельности, позиционирования РИД в качестве нематериальных активов.

Таким образом, переход экономики на инновационный путь развития предопределяет появление новых механизмов повышения стоимости, конкурентоспособности и

инвестиционной привлекательности компаний за счет эффективного использования всех интеллектуальных активов.

Перечень проблем в области инновационной деятельности в России легко продолжить. При этом следует подчеркнуть, что для ряда жизнеобеспечивающих и системообразующих отраслей эти проблемы являются особенно актуальными.

Вопросы оценки бизнеса, основанного на инновационных разработках, а также вопросы, связанные с развитием инновационных процессов в компаниях являются актуальными, это направление в оценке стоимости имущества и сопутствующем консалтинге должны стать одним из основных направлений деятельности российских оценщиков.

Еще одним принципиально новым вопросом в части оценки нематериальных активов может стать вопрос об оценке «человеческого капитала», как одного из существенных факторов реализации программы модернизации экономики России.

#### **4.4 Совершенствование системы налогообложения**

Как показывает опыт проведения кадастровой оценки недвижимости и процессов оспаривания результатов этой оценки, отсутствие сбалансированных и адекватных методических рекомендаций, учитывающих существующие возможности по информационно – аналитическому обеспечению, резко снижают эффективность (результативность) деятельности, как оценщиков, так и экспертов саморегулируемых организаций оценщиков.

Необходимо уточнение системы организации проведения оценки объектов недвижимости для целей налогообложения, создание полноценных систем мониторинга рынка недвижимости, создание в субъектах федерации структур, обеспечивающих весь технологический цикл этого процесса.

#### **4.5 Эффективное использование природных ресурсов.**

Одним из важнейших активов государства являются природные ресурсы, которые представляют собой основу для развития экономики и социальной сферы. На сегодняшний день природные ресурсы используются государством недостаточно эффективно, в связи с чем необходимо более активное использование экономической оценки при определении величины платы за переход права пользования природными ресурсами от государства к природопользователю, при совершенствовании системы учета качества и количества добываемых природных ресурсов.

Таким образом, развитие рынка оценочных услуг напрямую связано в первую очередь с научными, методическими и технологическими разработками.

Среди перспективных направлений развития стоимостного анализа (оценочной деятельности) можно выделить следующие задачи:

1. Оценка имущества для целей изъятия при реализации федеральных и региональных инфраструктурных проектов.
2. Оценка для целей реализации региональных программ развития жилищного строительства и инфраструктуры.
3. Оценка бизнеса, недвижимого и движимого имущества для целей приватизации.
4. Оценка налогооблагаемой (кадастровой) стоимости, а также индивидуальная оценка рыночной стоимости для целей оспаривания.

5. Оценка для целей формирования тарифов: теплоснабжение, водоснабжение, услуги по аренде специализированного оборудования и т.п. .
6. Оценка рыночной и инвестиционной стоимости результатов интеллектуальной деятельности (РИД) и бизнеса инновационных компаний при реализации венчурных проектов – оценка для целей инновационного развития.
7. Оценка рыночной стоимости имущества и инвестиционных проектов при реализации этих проектов в режиме государственно – частного партнерства (ГЧП).
8. Оценка стоимости имущества компаний в добывающих отраслях.
9. Оценка ущербов (убытков) при чрезвычайных ситуациях и нарушениях природоохранного законодательства.
10. Оценка недвижимых объектов культурного наследия.
11. Оценка справедливой стоимости для целей финансовой отчетности компаний.
12. Оценка справедливой залоговой стоимости.
13. Мониторинг рынка недвижимости как составная часть задачи информационно – аналитического обеспечения оценочной деятельности, включая ценовое зонирование.
14. Предложения по организации единой системы градостроительной оценки для технико-экономических обоснований инвестиций, управления ресурсами и устойчивого развития территорий, учитывающих технологические риски и угрозы, а также вопросы экологии.
15. Разработка методологии стоимостной оценки «человеческого капитала».
16. Разработка предложений по методологии ценообразования для предприятий на основе регулирования доходности инвестированного капитала при реализации государственных программ, в частности при производстве продукции оборонного назначения (ПОН) с учетом результатов интеллектуальной деятельности и «человеческого капитала».
17. Разработка методологии оценки мероприятий по энергоэффективности и энергосбережению.
18. Разработка методологии и проведение рейтингов предприятий, отраслей и территорий на основе стоимостного анализа.
19. Разработка и внедрение в практику стоимостного анализа принципов определения производственно-сервисного потенциала для объектов инфраструктуры и охранно – сервисного потенциала для объектов культурного наследия.

Необходимо учитывать, что интеграционные процессы, которые в настоящее время идут в рамках межгосударственных соглашений по «Таможенному союзу», ЕврАзЭС, а также вступление Российской Федерации в ВТО, безусловно, будут оказывать влияние и на развитие оценочной деятельности в ближайшей перспективе и должны учитываться уже сейчас.

Приведенный не полный перечень направлений развития оценки стоимости имущества, показывает, что, перспективы развития и потенциал роста у отрасли есть.

Но реализация этого потенциала возможна только при условии консолидации профессионального сообщества, постоянного повышения профессионального уровня, неформального взаимодействия с фундаментальной наукой и высшей школой.

Все перечисленные направления в современных условиях могут быть успешно реализованы только при условии применения современных информационно – аналитических систем, адекватных вызовам нового технологического уклада.

## **5. Предложения по развитию законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации.**

Как показал опыт функционирования института оценки стоимости имущества в режиме обязательного саморегулирования, законодательство об оценочной деятельности требует серьезных изменений.

Необходимо также учитывать, что изменения в системе Международных стандартов оценки после кризиса 2008 г., также требуют внесения определенных корректив в действующее законодательство.

Предлагается рассмотреть 7 групп поправок в действующую редакцию ФЗ- 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

1. Поправки, связанные с практикой (в том числе судебной) применения 135-ФЗ :
2. Поправки к полномочиям и компетенциям Национального совета, порядку управления Национальным советом.
3. Поправки, связанные с профессиональным образованием оценщиков
4. Поправки, связанные с профессиональной квалификацией оценщиков.
5. Поправки, связанные с организационно-правовыми формами СРОО и Национального совета, их реорганизацией и ликвидацией.
6. Поправки, связанные с имущественной ответственностью оценщика, эксперта-оценщика и их нанимателей.
7. Поправки, конкретизирующие права и обязанности СРО оценщиков по защите профессиональных и трудовых интересов своих членов.

Предложения по внесению изменений в действующую редакцию ФЗ-135 приведены в приложении №3 настоящей Концепции.

## **6. Формирование системы нормативно – методического обеспечения**

Отсутствие единой методологии оценочной деятельности приводит к снижению качества услуг по проведению оценки. Возникает необходимость совершенствования существующей системы стандартизации и разработки национальных стандартов оценки.

В настоящее время разработка проектов Федеральных стандартов в соответствии с действующим законодательством поручаются Национальному Совету, а утверждение этих стандартов осуществляется Министерством экономического развития РФ.

При этом важнейшая роль в проводимой реформе отводится внедрению в законодательное поле России международно-признанных стандартов оценки, в том числе в качестве базы для создания системы национальных стандартов оценки.

При подготовке редакции Федеральных стандартов оценки необходимо учесть основные предложения по гармонизации терминов и определений, используемых при разработке нормативной базы по оценочной деятельности в Российской Федерации.

При разработке рекомендаций или иных нормативных документов по расчету «инвестиционной стоимости» рекомендуется использовать термины и определения, используемые в законодательстве по инвестициям. Анализ таких терминов как «ставка капитализации», «ставка дисконтирования» и ряд других, используемых в нормативных актах по инвестициям, могут быть использованы и при разработке нормативной базы по оценочной деятельности. Если же термин (его определение) требует иного толкования, то для этого термина вводить специальное словосочетание – «ставка капитализации при оценке рыночной стоимости» или «ставка дисконтирования при оценке инвестиционной стоимости».

Анализ терминов и определений вводимых впервые показывает, что все эти термины соответствуют смысловому содержанию аналогичных терминов, используемых в международных стандартах оценки и международных стандартах финансовой отчетности.

При проведении гармонизации специальных терминов используемых в положениях по оценке недвижимости; машин, оборудования и транспортных средств; интеллектуальной собственности рекомендуется максимально использовать уже действующие (принятые в иных нормативных документах) термины и определения.

Программа разработки федеральных стандартов оценки направлена на создание стандартов, позволяющих осуществлять оценочную деятельность в соответствии с международными стандартами, тем самым, повышая эффективность проведения оценки в целом, обеспечивая потребителей профессиональными услугами высокого качества. Стандарты оценки позволят оценщикам использовать единую терминологию и методики при проведении оценки различных объектов.

Цель разработки - создание методической базы для разработки системы стандартов оценки, состоящей из нескольких уровней:

- обязательные к применению оценщиками федеральные стандарты оценки;
- методические рекомендации по проведению оценки объектов оценки в соответствии с различными целями, в том числе для целей налогообложения, финансовой отчетности;
- отраслевые методические рекомендации по оценке имущества.
- иные правовые нормативные документы методологического характера.

В целях разработки системы федеральных стандартов оценки необходимо четко определить государственные цели при формировании системы стандартов оценки, а также круг организаций, вовлеченных в процесс разработки, в том числе профессиональных и научных объединений оценщиков:

- Федеральные стандарты оценки должны разрабатываться в соответствии с международными стандартами оценки, накопленным опытом российских оценщиков и интересами потребителей оценочных услуг.
- Содержание стандартов оценки должно сочетать соображения профессионального порядка с практическими потребностями российского рынка оценочных услуг.
- Положения федеральных стандартов оценки должны носить обязательный характер для всех субъектов оценочной деятельности. Следует выделить два основных направления развития процесса формирования системы стандартов оценки:

### **6.1 Прямое применение МСО.**

Необходимыми условиями легитимного применения МСО в российской практике являются:

- законодательное признание МСО в Российской Федерации;
- наличие процедуры одобрения МСО;
- механизм обобщения и распространения опыта применения МСО российскими оценщиками;
- система официального перевода МСО на русский язык;
- система надзора и контроля качества отчетов об оценке, подготовленных в соответствии с МСО;
- обучение МСО;
- экспертиза отчетов об оценке, подготовленных в соответствии с МСО.

В настоящее время не решена проблема законодательного оформления сложившейся практики прямого применения российскими оценщиками международно-признанных стандартов оценки.

Вместе с тем, для обеспечения интенсивного развития рынка оценочных услуг, необходимо определить в законодательстве возможность и случаи прямого применения МСО, уточнив порядок утверждения и опубликования текста МСО на русском языке.

Цель процедуры одобрения МСО – введение их в систему нормативных правовых актов Российской Федерации. Такая процедура должна обеспечивать: придание официального статуса МСО; недопущение отступлений от МСО; учет особенностей экономической ситуации в Российской Федерации; сопоставимость информации, циркулирующей на российском рынке. В отдельных случаях, исходя из сложившейся экономической ситуации в Российской Федерации, возможны на ограниченный период отступления от отдельных положений МСО.

Процедура одобрения МСО должна быть подготовлена Национальным Советом и утверждена Министерством экономического развития и включать профессиональную экспертизу каждого стандарта и введение в действие каждого стандарта. Механизм обобщения и распространения опыта применения МСО российскими оценщиками важен для последовательного и единообразного использования стандартов в российской экономике и, как результат, сопоставимости результатов отчетов об оценке.

Целесообразно подготовить и принять Национальному совету по оценочной деятельности официальный текст перевода на русском языке, осуществлять мониторинг изменений в тексте МСО на английском языке и своевременное внесение изменений в официальный текст на русском языке, ведение глоссария терминов МСО на русском языке, систематическое совершенствование официального текста на русском языке после получения соответствующего разрешения от МКСО.



## **6.2 Формирование системы федеральных стандартов оценки на основе МСО.**

Принятые в настоящее время первые три стандарта оценки ФСО -1-5, а также подготовленные проекты 4 стандартов, учитывая ряд недостатков этих документов, рекомендуется переработать и подготовить пакет проектов 9 ФСО Национальным Советом для утверждения этого пакета МЭР РФ.

Помимо разработки основополагающих стандартов оценки необходимо разработать методические рекомендации, разъясняющие основные положения этих стандартов, в частности, рекомендации по оценке объектов культурного наследия, проведению массовой оценки и др.

Необходимо учитывать, что создание новой системы разработки и утверждения нормативных документов как негосударственными организациями, так и органами государственной власти, потребует на первом этапе разработки пакета документов, регламентирующих этот новый порядок разработки и утверждения таких документов.

## **7. Вопросы подготовки и переподготовки кадров.**

Подготовка оценщиков является одним из основных вопросов создания полноценной профессиональной среды. Развитие учебного процесса, призванного отвечать потребностям, как в долгосрочной перспективе, так и решать текущие задачи, является приоритетным направлением в вопросах подготовки и переподготовки кадров.

В действующей редакции 135-ФЗ требования к профессиональному образованию оценщиков и документам об этом образовании фактически отсутствуют с 2007 года (не расшифрованы) при том, что именно это профессиональное образование де-юре является допуском к профессии.

По инерции и за отсутствием других нормативных актов оценщики продолжают учиться по устаревшим государственным требованиям 2000 года и раз в три года в принципе могут повысить квалификацию по устаревшему приказу Минобрнауки России от 2003 года.

При этом в соответствии с Законом РФ «Об образовании» №3266-1 (часть 9 статьи 9 введена в 2007 году) новые государственные требования к программам дополнительного профессионального образования могут быть утверждены Минобрнауки России только в случаях предусмотренных федеральными законами.

Таким образом, и система образования в оценочной деятельности также не является залогом на пути выхода на рынок низко квалифицированных специалистов.

Процессы изменений уровней образования в высшей школе (бакалавриат и магистратура) и ликвидация специалитета фактически означают, что и специалистов с высшим образованием в оценочной деятельности не будет.

Важным вопросом образования в оценочной деятельности является вопрос о качестве учебных и методических пособий. Рекомендуется предусмотреть в рамках деятельности Национального Совета введение процедуры общественной научной экспертизы учебных и методических пособий, используемых в учебном процессе.

Учитывая, что оценка является новым научным направлением, необходимо рассмотреть возможность разработки программ подготовки, переподготовки и повышения квалификации преподавателей в области различных направлений оценочной деятельности, а также подготовки научных кадров через систему послевузовского образования (аспирантура и докторантура).

Возможным вариантом развития системы профессиональной подготовки и переподготовки специалистов в области оценки стоимости имущества может стать формирование системы общественной аттестации образовательных программ совместно с «Объединением работодателей» в рамках отраслевого соглашения.

## **8. Основные задачи в области организации научных исследований.**

Развитие оценочной деятельности без создания системы проведения научных и методологических исследований практически не возможно. Первоочередными задачами научных исследований в области оценки являются:

- методические основы формирования стоимости акционерного капитала;
- оценка и управление стоимостью предприятия;
- разработка механизмов регулирования оценочной деятельностью;
- оценка объектов интеллектуальной собственности, в том числе созданных за счет средств государственного бюджета;
- особенности оценки стоимости финансово-кредитных институтов;
- взаимосвязь между оценкой активов и управлением на предприятии;
- разработка методологии и системы определения восстановительной стоимости объектов недвижимости с учетом текущих цен и расценок;
- разработка методологии и нормативной базы определения средних сроков полезного использования объектов основных фондов;
- разработка методов определения налогооблагаемой стоимости объекта недвижимости при введении единого налога;
- разработка методов расчета всех видов износа для различных видов имущества, в том числе использующих методы инструментального контроля и измерения;
- применение методов математической статистики применительно к задачам оценки;
- разработка методов расчета различных видов стоимостей;
- разработка методов расчета рисков при анализе доходности объектов оценки;
- разработка методов расчета ущерба при стихийных бедствиях и техногенных авариях;
- разработка и внедрение экспертных систем в оценке имущества.

Перечисленные задачи научных исследований не исчерпывают всего круга вопросов, требующих проведения специальных научных исследований, однако, проведение исследований по перечисленным проблемам является приоритетным.

Необходимо отметить, что основным вопросом организации научных исследований в области оценки является решение вопросов финансирования этих исследований.

Организация финансирования исследований может быть решена следующими способами:

- создание фондов научных исследований с привлечением средств оценочных фирм;
- разработка комплексной программы научных исследований и объединение и координация ресурсов фирм – исполнителей с последующей коммерческой реализацией полученной научной продукции;
- подготовка предложений для получения грантов зарубежных объединений оценщиков с целью организации финансирования этих исследований и проведение этих исследований совместно с зарубежными специалистами;
- проведение широкомасштабных компаний среди потенциальных потребителей результатов исследований, включая крупные финансово-промышленные группы;
- организация научных исследований в области налогообложения совместно с местными администрациями и привлечение коммерческих кредитов под гарантии местных администраций.

Необходимым условием в экономии средств и объединении усилий различных специалистов является создание годового плана этих исследований в Российской Федерации и определение головных (ведущих) разработчиков (координаторов) по конкретным темам. Общую координацию этих работ может взять на себя Национальный Совет, либо одно из саморегулируемых объединений оценщиков. Создание такого координационного плана позволит оптимизировать и сконцентрировать ресурсы.

## **9. Информационное обеспечение деятельности по оценке.**

Процесс оценки имущества и нематериальных активов подразумевает проведение анализа больших массивов информации. Практически, основные текущие затраты при проведении конкретных оценок связаны с получением, покупкой, хранением и обработкой различных информационных потоков. Поэтому разработка систем информационного обеспечения работы оценщиков является одним из важнейших факторов создания полноценной системы оценки в Российской Федерации.

Учитывая, что эти вопросы представляют интерес не только для практикующих оценщиков, но и для органов исполнительной власти, создание таких систем возможно при объединении усилий, как негосударственных оценочных структур, так и государственных.

Поскольку потенциальными потребителями таких информационных систем могут явиться как государственные, так и негосударственные структуры, необходимо разработать перечень и номенклатуру информационных баз данных и согласовать этот перечень с возможными потенциальными потребителями этой продукции. При создании таких систем важнейшим вопросом является и актуализация используемых информационных потоков. Поэтому на этапе формирования перечня разрабатываемых информационных баз необходимо определять возможные источники для постоянного обновления. Следует выделять головную организацию, которая и будет осуществлять эти разработки с последующей коммерческой эксплуатацией.

Далее следует провести ревизию уже существующих информационных баз и их сертификацию. Учитывая сложность в проведении полноценной сертификации программных и информационных продуктов, необходимо рассмотреть вопрос о создании при Национальном Совете центра по сертификации программных продуктов в области оценки имущества.

Важнейшим вопросом при создании полноценных программных продуктов является разработка системы стандартов в области информационного обеспечения. Эти стандарты нужно рассматривать как базовые условия по унификации программного обеспечения деятельности по оценке.

Организация финансирования работ по информационному обеспечению возможна и с использованием предлагаемых схем финансирования научных исследований.

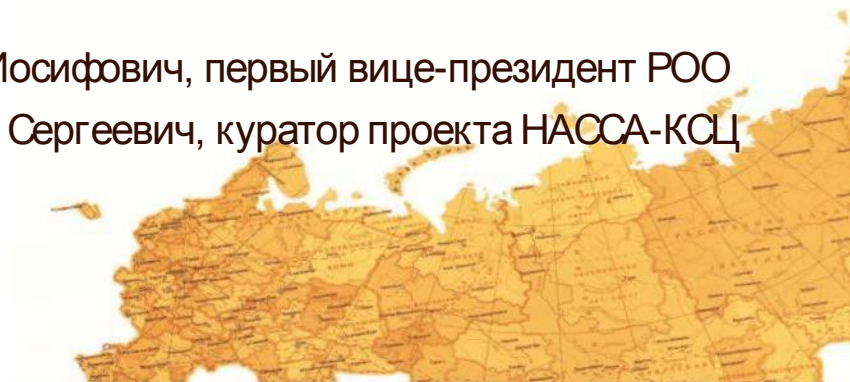
## Приложение 1. Когнитивный анализ рисков на рынке оценки.



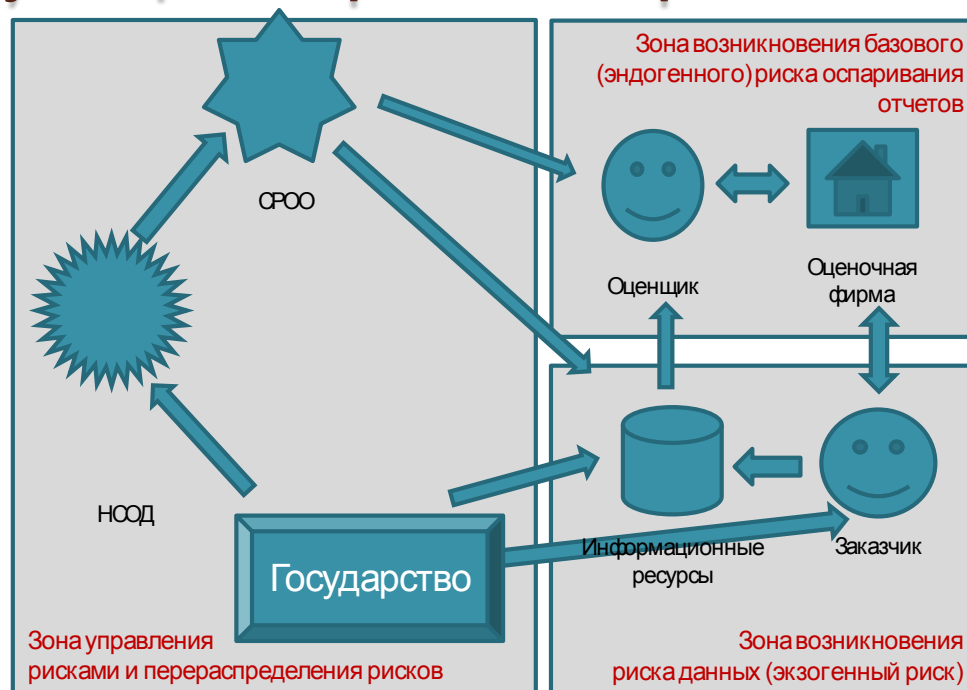
# Риски оценочной деятельности

Когнитивная карта

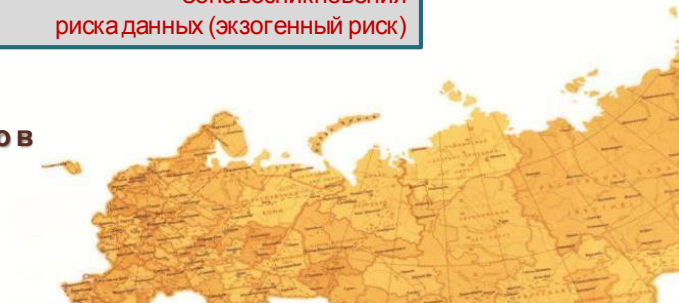
Нейман Евгений Иосифович, первый вице-президент РОО  
Смоляк Александр Сергеевич, куратор проекта НАССА-КСЦ



# Принципиальная схема функционирования рынка оценки



I Всероссийский съезд оценщиков



# Базовая вероятность оспаривания отчетов (эндогенные риски)

Стаж	Квалификация
до 2 лет	Низкая
2-5 лет	Средняя
свыше 5 лет	Высокая



Квалификация оценщика



Качество отчета



Опыт оценочной фирмы

Возраст	Опыт фирмы
до 3 лет	Низкий
3-6 лет	Средний
свыше 6 лет	Высокий

- Базовая вероятность оспаривания отчетов определяется опытом оценщика и его работодателя. Работодатель влияет на качество отчетов через организацию процесса оценки и качество методического обеспечения.

Качество отчета	Квалификация оценщика		
	Высокая	Средняя	Низкая
Высокий	ВВ	ВС	ВН
Средний	СВ	СС	СН
Низкий	НВ	НС	НН

На опытной фирме даже низкоквалифицированный оценщик способен выдавать высококачественные отчеты об оценке!

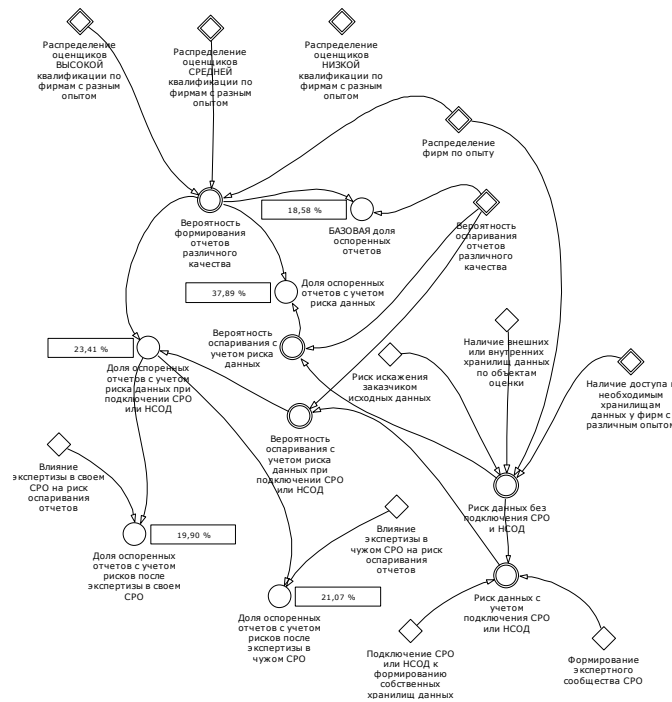
Качество отчета	Базовая вероятность успешного оспаривания	Доля отчетов соответствующего качества	Структура оспариваемых отчетов
ВВ	0%	Определяется фактической квалификацией оценщиков и опытом оценочных фирм (см. пример в приложении)	Произведение доли отчетов соответствующего качества на базовую вероятность их оспаривания
ВС	2%		
ВН	7%		
СВ	5%		
СС	12%		
СН	30%		
НВ	20%		
НС	50%		
НН	90%		
ИТОГО			Доля оспоренных отчетов - N

## I Всероссийский съезд оценщиков





# Когнитивная карта для оценки рисков оспаривания отчетов об оценке

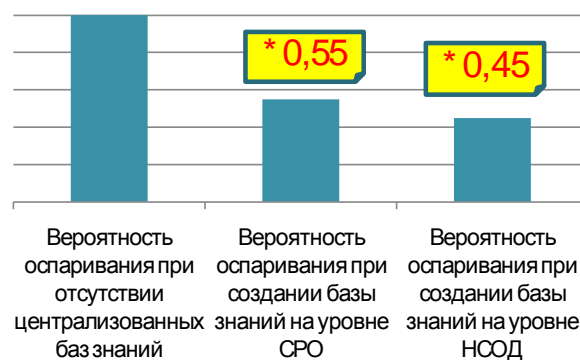
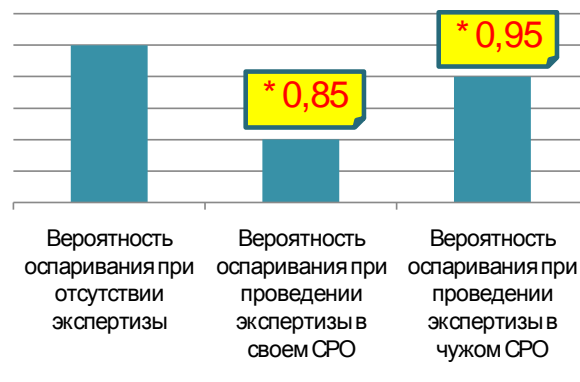


- Когнитивная карта позволяет осуществлять моделирование процессов при различных значениях входящих параметров и осуществлять оценку эффективности отдельных управленческих решений.
- На слайде представлен фрагмент когнитивной карты рынка оценки, в котором рассчитывается эффективность отдельных управленческих решений по степени их влияния на вероятность оспаривания отчетов об оценке.

I Всероссийский съезд оценщиков

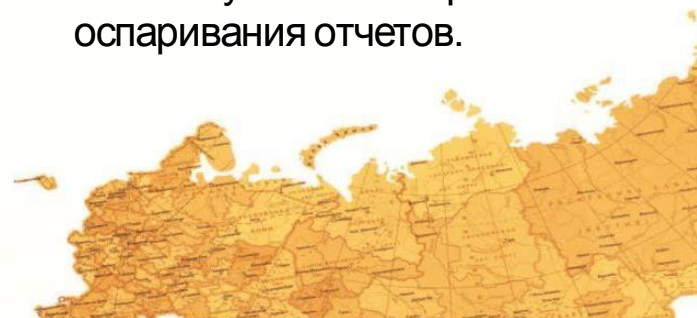


# Оценка инструментов управления рисками

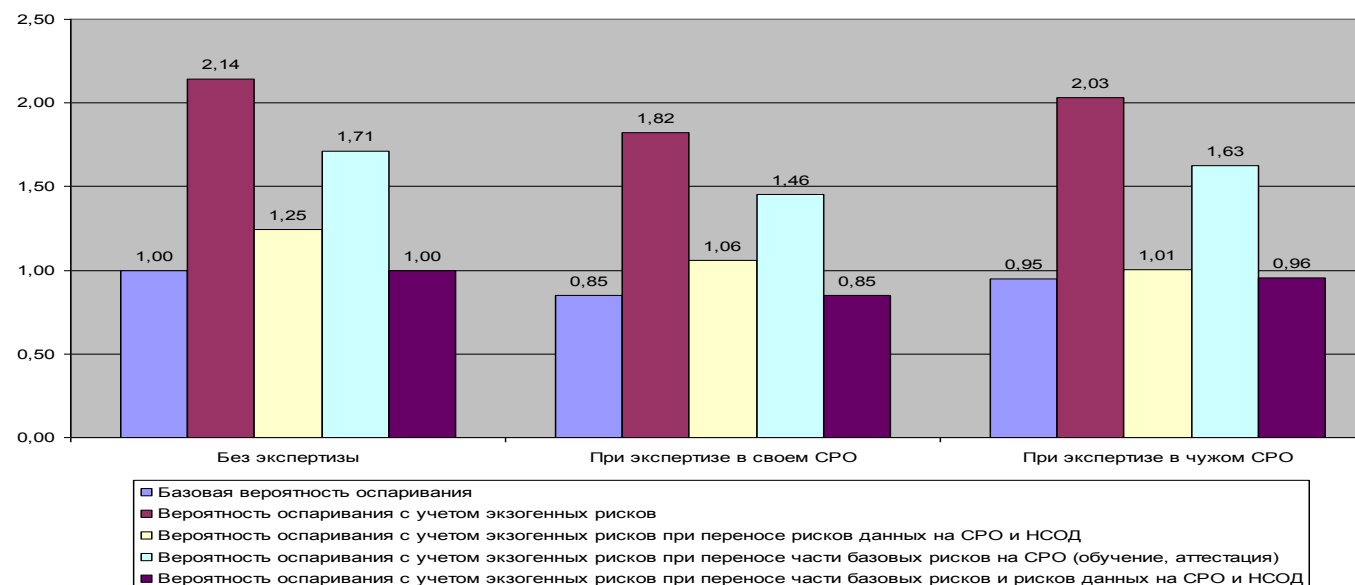


- С помощью когнитивной карты можно оценить влияние применения отдельных инструментов управления на величину базовой вероятности оспаривания отчетов.

I Всероссийский съезд оценщиков



# Оценка эффективности комплексных управленческих решений



- Оценивалась эффективность привлечения СРО к управлению квалификационными рисками (обучение, аттестация, демотивация нарушителей стандартов оценки), а также через управление рисками данных (формирование хранилищ знаний и экспертных сообществ).
- Отдельно оценивалось влияние наличия или отсутствия экспертизы отчетов и места проведения экспертизы.
- Результаты представлены на графике. Данные отнормированы – за единицу принята базовая вероятность оспаривания отчетов при отсутствии экспертизы и иных управленческих воздействий.

**! Всероссийский съезд оценщиков**



## Приложение 2. Предлагаемая структура Национального Совета по оценочной деятельности.

1. После формирования Совета в соответствии с изменениями в Уставе утверждается новая структура Совета НСОДа.
2. Из состава Совета на первом заседании избираются:
  - Председатель Совета – из числа независимых членов Совета
  - 2 первых заместителей из числа членов НСОД, объединяющих в своем составе более 3000 членов СРОО
  - 2 заместителей из числа членов НСОД, в том числе 1 – от СРОО, объединяющих до 2000 членов СРОО и 1 от объединяющих до 1000 членов СРОО.
3. В период между заседаниями для решения оперативных вопросов формируется Президиум Совета НСОДа в составе:
  - Председатель
  - 2 первых заместителя
  - 2 заместителя
  - Исполнительный директор
  - По 2 представителю от СРОО свыше 3000 членов,
  - По 1 представителю от СРОО до 2000 членов и до 1000 членов – итого 10 человек.
4. Принимается новая структура Совета НСОДа, состоящая из 11 Комитетов и 9 Комиссий – перечень приведен ниже.
5. «Пакетное соглашение»:
  - СРОО свыше 5000 членов имеет право делегировать в состав органов управления Совета:
    - 1 зам. Председателя.
    - 3 председателей комитетов
    - 3 председателей комиссий
  - СРОО свыше 3000 членов
    - 1 зам. Председателя
    - 2 председателей комитетов
    - 2 председателей комиссий
  - СРОО до 2000 членов
    - Зам. Председателя
    - 1 председателя комитет
    - 2 председателя комиссии
  - СРОО до 1000 членов
    - Зам. Председателя
    - 1 Председатель комитета

○1 председатель комиссии.

Занятие должности зам. Председателя комитетов и комиссий представителями одной СРОО не допускается.  
Одно лицо от СРОО не может занимать более 2 должностей в структуре Совета.

Конкурсная комиссия по выборам исполнительного директора после 1 07.12 формируется собранием НСОДа в составе 5 человек. В том числе:

- От СРОО свыше 5000 членов – 1
- СРОО свыше 3000 членов – 1
- СРОО до 2000 членов – 1
- СРОО менее 1000 членов – 1
- Независимые члены Совета – 1.

В случае согласования новой структуры Совета НСОДа при определении персонального состава председателей комитетов и комиссий проводятся консультации по согласованию кандидатур с учетом проф. Опыта и специализации кандидатов.

Комитеты и комиссии вправе создавать внутри себя рабочие группы, Совет имеет право формировать рабочие группы Совета.

Порядок формирования рабочих групп Совета регламентируется внутренними документами Совета.

1 зам. Председателя.

Председатель НСОД

1 зам. Председателя.

2 зам. Председателя.

ПРЕЗИДИУМ СОВЕТА НСОД

1. Комитет по вопросам оценки недвижимого имущества

7. Комитет по этике

1. Комиссия по регламенту

6. Комиссия по взаимодействию с общественными организациями

2. Комитет по вопросам оценки Движимого имущества

8. Комитет по информационно – аналитическому

2. Комиссия по бюджету

7. Комиссия по взаимодействию с органами исполнительной власти и потребителями услуг

3. Комитет по вопросам оценки бизнеса и ценных бумаг

9. Комитет по образованию и координации научных исследований

3. Комиссия по информационному обеспечению НСОД

4. Комитет по вопросам оценки НМА, включая РИДы

10. Комитет по международным связям

4. Аттестационная комиссия

8. Комиссия по работе с молодежью

5. Комитет по кадастровой оценке

11. PR-комитет

5. Комиссия по подготовке к созданию Третейского суда

9. Комиссия по вопросам судебной экспертизы в оценочной деятельности

6. Комитет по законодательству



### **Приложение 3. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (тезисы) о поправках к 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**

#### **Группы поправок.**

Все поправки входят в 7 различных групп..

#### **1. Поправки, связанные с практикой (в том числе судебной) применения 135-ФЗ :**

<b>№№ п/п</b>	<b>Краткое обоснование и содержание поправок</b>	<b>Место поправок в законе</b>
1.1.	<p>В действующей редакции закона не расшифрован предмет оценочной деятельности. Для придания определенности оценочной деятельности как специальному виду деятельности, необходимо внесение соответствующих изменений. Кроме того, с развитием оценочной деятельности была выявлена необходимость установления оценщиками размера специальных видов экономических характеристик, таких как убытки, арендная плата, соразмерная плата за сервитут и т.п., а также право на оценку для третьих лиц, если это не нарушает законных прав и интересов собственников объектов оценки.</p>	<p>часть 1 статьи 3; абзацы 4 и 7 статьи 5; часть 3 статьи 6</p>
1.2.	<p>В результате прецедентных судебных процессов возникло понимание необходимости переопределения рыночной (и иной) стоимости не как конкретной величины «вероятной цены», а как некоего вероятностного интервала, внутри которого находится искомая расчетная стоимость.</p>	<p>абзац 1 части 2 статьи 3; часть 2 статьи 12; часть 3 статьи 13</p>
1.3.	<p>АПК, ГПК и УПК РФ предусматривают для судов возможность привлечения в процесс эксперта для подготовки экспертного заключения и/ или специалиста для консультаций, обладающих необходимыми знаниями и квалификацией, но не раскрывают процедуры выявления таких людей. В результате суды привлекают в качестве экспертов и специалистов по «оценочным» делам людей несведущих в оценочной деятельности.</p> <p>73-ФЗ «О государственной судебной экспертизе» такие процедуры содержит с переходом к подзаконным актам отраслевых ведомств.. Этим же законом негосударственные эксперты приравнены к государственным, что позволяет (в случае судов вокруг оценки стоимости) использовать аналогичные процедуры на основе актов Национального совета по оценочной деятельности (Национальный совет) +, на всякий случай, Министерства юстиции. Предлагается ввести квалификацию судебных экспертов-оценщиков и порядок их аттестации. При этом имеется ввиду, что судебные эксперты-оценщики будут иметь исключительное право быть экспертами и консультантами в судах по «оценочным» делам.</p>	<p>часть 5 статьи 3; части 3 и 4 статьи 9; часть 1 статьи 13; абзацы 5 и 6 статьи 16.2; часть 6 статьи 21.1; статья 21.2;</p>
1.4	<p>Предусматривается возможность введения федеральными стандартами оценки специальных форм отчетов для</p>	<p>часть 6 статьи 11; часть 4 статьи 3</p>



	специальных видов стоимости.	
1.5.	В действующей редакции закона не предусмотрена ситуация, когда нанимателем оценщика является индивидуальный предприниматель. Предлагаемой поправкой индивидуальный предприниматель – работодатель оценщика - приравнивается в смысле 135-ФЗ к юридическому лицу.	часть 2 статьи 15.1;
1.6.	Кроме исключения оценщика из саморегулируемой организации оценщиков (СРО оценщиков) на практике применяется приостановление членства : по личной просьбе оценщика, при среднесрочной неоплате взносов, до устранения нарушений и т.п. Возможность приостановления членства легализуется поправками.	абзац 8 части 2 статьи 22.2; абзац 6 части 1 статьи 22.3; абзац 3 части 7 статьи 24.2; абзац 6 части 4 статьи 24.4;

## **2. Поправки к полномочиям и компетенциям Национального совета, порядку управления Национальным советом.**

Действующей редакцией закона 135-ФЗ Национальный совет никакими нормативными полномочиями не наделен, все его решения и документы являются рекомендациями (см. «старую» статью 24.10), нормотворчество передано федеральному регулятору- министерству экономического развития (МЭР), что полностью извращает и уничтожает саму идею саморегулирования.

В период с 01.01.2008 г. по 01.07.2012 г. МЭР утвердил :

- федеральные стандарты оценки;
- правовые акты, связанные с аттестацией Национальным советом экспертов-оценщиков;
- ряд нормативных документов, связанных с кадастровой оценкой.

И это – всё! Причем, практически во всех случаях принятые МЭР документы разрабатывались Национальным советом. Всё остальное – документы, не являющиеся нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность (разъяснения; акты, связанные с оценкой, но регулирующие деятельность госорганов и т.п.).

При этом оценочное сообщество остро нуждается во множестве обязательных подзаконных нормативных документов : правила, методики, требования, расценки, тарифы и т.д., разработка и утверждение которых Правительством РФ на МЭР не возложено. Кроме того, чиновники МЭР не обладают необходимой для этого компетентностью в области оценочной деятельности.

Предлагается выделить вопросы исключительной компетенции МЭР. Во всех остальных случаях предлагается наделить Национальный совет полномочиями полноценного регулятора оценочной деятельности, чьи решения и нормативные акты обязательны для оценочного сообщества РФ.

При действующих правилах управления Национальный совет не дееспособен (см. абзац 3 раздела 4 настоящей записки). Необходимо эти правила изменить.

В поправках предлагается :

<b>№№ п/п</b>	<b>Краткое обоснование и содержание поправок</b>	<b>Место поправок в законе</b>
2.1.	Оставить за федеральными регуляторами только и исключительно : утверждение федеральных стандартов оценки; программы разработки федеральных стандартов оценки; нормативные акты, связанные с кадастровой оценкой; надзор и контроль над СРО оценщиков. При этом статья 20 и «кадастровые» статьи 24.11-24.22 остаются «нетронутыми».	части 1 и 2 статьи 18; абзац 3 части 1 статьи 19; абзацы 5-7 статьи 19 ;
2.2.	Все остальные нормативно-правовые компетенции по регулированию оценочной деятельности возлагаются на	абзац 3 статьи 15; часть 2 статьи 18;

	Национальный совет	статья 21.1; абзац 5 части 4 статьи 24; абзац 7 части 3 статьи 24; часть 2 статьи 24.7; абзац 21 части 4 статьи 24.10;
2.3.	Предусмотреть, что нормативно-правовые акты Национального совета обязательны для всех оценщиков и СРО оценщиков. Эту поправку можно было бы не прописывать, поскольку де-юре СРО оценщиков, являющиеся членами Национального совета, обязаны выполнять его решения в силу 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», а оценщики - члены СРО оценщиков обязаны выполнять решения своих СРО в силу уставов СРОО, законов 7-ФЗ и 135-ФЗ. Но, к сожалению, многие оценщики и руководители СРО оценщиков этого не понимают или делают вид, что не понимают. Приходится специально для них прописывать это битым текстом в законе.	часть 11 статьи 24.10;
2.4	Каждая саморегулируемая организация оценщиков, являющаяся участником Национального совета, имеет на общем собрании столько голосов, сколько оценщиков числится в реестре оценщиков этой организации. Количество представителей каждой саморегулируемой организации оценщиков в коллегиальном органе управления Национального совета пропорционально количеству оценщиков в реестре этой организации, но не менее одного.	Части 5 и 6 статьи 24.10

### 3. Поправки, связанные с профессиональным образованием оценщиков

3.1. В действующей редакции 135-ФЗ требования к профессиональному образованию оценщиков и документам об этом образовании фактически отсутствуют с 2007 года (не расшифрованы) при том, что именно профессиональное образование де-юре является допуском к профессии ( см. «старый» абзац 2 части статьи 24). По инерции и за отсутствием других нормативных актов оценщики продолжают учиться по устаревшим государственным требованиям 2000 года и раз в три года большинство из них повышают квалификацию по устаревшему приказу Министерства образования 2003 года. При этом, в соответствии с Законом РФ «Об образовании» №3266-1 (часть 9 статьи 9 введена в 2007 году) новые государственные требования к программам дополнительного профессионального образования могут быть утверждены Министерством образования и науки только в случаях, предусмотренных федеральными законами, указами президента, постановлениями правительства РФ. Поскольку ни президент, ни правительство РФ напрямую оценочную деятельность не регулируют, предлагается ввести указанную норму в 135-ФЗ.

№№ п/п	Краткое содержание поправок	Место поправок в законе
3.1.	Поправки восстанавливают в 135-ФЗ обязательность федеральных государственных требований к программам дополнительного профессионального образования и повышения квалификации для оценщиков, конкретизируют требования к документам об образовании и учебным заведениям, обучающим оценщиков	абзацы 1-3 статьи 21; абзац 2 части 2 статьи 24; абзац 11 части 4 статьи 24.10;
3.2.	Национальный совет участвует в разработке этих	абзац 10, части 4

государственных требований, утверждает программы повышения квалификации и осуществляет общественно-профессиональную аккредитацию учебных заведений на основании части 41. статьи 33 закона РФ «Об образовании»	статьи 24.10; абзац 11 части 4 статьи 24.10;
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------

#### 4. Поправки, связанные с профессиональной квалификацией оценщиков.

В действующей редакции 135-ФЗ все оценщики де-юре равны и по уровню профессионального образования, и по уровню профессиональной квалификации. Те, кто вчера с грехом пополам получил диплом о профессиональной переподготовке и имеет нулевой опыт, и те, кто имеет 20-летний «оценочный» опыт, методики, статьи, монографии, учеников – все они просто оценщики, все они равны! Как результат – крайне низкий уровень оценочных работ в среднем по стране и неприкрытый демпинг, что по нисходящей спирали приводит к дальнейшему снижению качества оценочных работ.

С другой стороны, в силу отсутствия единой и прозрачной системы уровней профессиональной квалификации оценщиков заказчики оказываются перед трудным и опасным выбором исполнителей. Они вынуждены проводить свои предварительные конкурсы/тестирования по отбору оценщиков (Сбербанк, АРБ и т.д.), что доступно только крупным заказчикам и довольно нелепо в условиях саморегулирования, наличия системы СРО оценщиков и Национального совета, которые по идее и должны это делать. При этом внутри каждого СРО оценщиков аттестация и присвоение «своих» квалификационных званий «своим» оценщикам вовсю идет (за плату, конечно). Требования – разные, названия квалификационных званий – разные («действительные», «сертифицированные», «высшей категории», «магистры», «специалисты», «эксперты», у кого-то 1-ая категория- высшая, у кого-то 1-ая категория – низшая), системы требований и процедур аттестаций разные и т.д. Все это окончательно запутывает и заказчиков, и работодателей, и самих оценщиков.

Руководители СРО оценщиков (по крайней мере, крупных) понимают необходимость повысить уровень требований к оценщикам. У руководителей мелких СРО оценщиков другие проблемы : им нужно сохранить минимально допустимую численность членов, поэтому жестких требований к «своим» оценщикам они предъявлять не могут. (по-видимому, это и является причиной или одной из причин конфликтов на «поляне» Национального совета). Кроме того, любой руководитель любого СРО объективно побаивается настаивать на введении жестких требований к «своим» оценщикам, поскольку в следующий раз могут руководителем и не выбрать.

Предлагается мягко принудить оценочное сообщество к селекции по единым для всех оценщиков страны требованиям к уровням профессиональной квалификации (не менее трех) с едиными профессиональными званиями и процедурами аттестации Национальным советом с помощью введения соответствующих поправок в 135-ФЗ.

При этом аттестация и присвоение профессиональных званий экспертов-оценщиков, а также возможность аттестации и получения квалификационного аттестата Национального совета «простыми» оценщиками, возможность множества типов и форм аттестатов Национального совета (а значит и множества квалификационных званий) уже прописана в действующей редакции 135-ФЗ («старая» статья 21.2), но не конкретизирована. Предлагается :

№№ п/п	Краткое содержание поправок	Место поправок в законе
4.1.	Ввести требования к минимальному стажу работы в должности помощника оценщика для лиц, претендующих на членство в СРО оценщиков;	абзац 12 части 4 статьи 24.10;
4.2.	Утвердить единые требования к уровням профессиональной квалификации (не менее трех) и соответствующих единых профессиональных званий оценщиков;	абзац 4 статьи 21; абзац 18 части 4 статьи 24.10;

4.3.	Установить единые процедуры аттестации оценщиков Национальным советом, единые виды, типы и формы квалификационных аттестатов оценщиков; экспертов-оценщиков, судебных экспертов-оценщиков.	статья 21.1; статья 21.;
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

Естественно, имеется в виду, что указанная аттестация не является обязательной.

### **5. Поправки, связанные с организационно-правовыми формами СРОО и Национального совета, их реорганизацией и ликвидацией.**

В некоторой части оценочного сообщества, а также чиновников федеральных уполномоченных органов бытует заблуждение, что СРО оценщиков и Национальный совет являются специальными формами некоммерческих организаций (НКО), установленными специальным законом – 135-ФЗ. В статье 1 закона 7-ФЗ « О НКО» перечислены НКО, на которые действие 7-ФЗ не распространяется. СРО оценщиков и Национальный совет в этом перечне отсутствуют. Чтобы исключить эти заблуждения в 135-ФЗ предлагаются поправки, которые следуют из анализа действующего законодательства о НКО :

<b>№№ п/п</b>	<b>Краткое обоснование и содержание поправок</b>	<b>Место поправок в законе</b>
5.1.	Объединения некоммерческих организаций могут создаваться только и исключительно в форме союзов/ ассоциаций (часть 4 статьи 50, статья 121 ГК РФ; статья 11 закона 7-ФЗ «О НКО»; часть 1 статьи 24 закона 315-ФЗ «О СРО»). Следовательно, Национальный совет – союз (ассоциация) !	часть 2 статьи 24.10;
5.2.	Объединение физических лиц в профессиональную саморегулируемую организацию возможно исключительно в форме общественных организаций. Иные формы : религиозные объединения, общины коренных малочисленных народов, казачьи общины и т.п. – в расчет не принимаем. Фонды – не годятся, поскольку не имеют членства. Ассоциации (союзы) являются формой объединения исключительно юридических лиц. Некоммерческие партнерства тоже не годятся, поскольку (цитата) : «Член некоммерческого партнерства может быть исключен из него по решению остающихся членов в случаях и в порядке, которые предусмотрены учредительными документами некоммерческого партнерства, за исключением случаев, если некоммерческим партнерством приобретен статус саморегулируемой организации.». (часть 4 статьи 8 закона 7-ФЗ «О НКО»). А наш 135-ФЗ прямо предусматривает возможность исключения членов из СРО оценщиков. Следовательно, любое СРО оценщиков может создаваться только в форме общественной организации;	часть 1 статьи 22;
5.3.	Действующая редакция 135-ФЗ прямо запрещает реорганизацию СРО оценщиков («старая» часть 7 статьи 22). Смысл этого запрета совершенно неясен, а сам запрет - незаконен, поскольку противоречит ГК РФ и законам 7-ФЗ «О НКО» и 315-ФЗ «О СРО». Предлагаемой поправкой реорганизация и преобразование СРОО разрешены, при условии, что все образующиеся лица – тоже СРО оценщиков. Специально сделана оговорка, что преобразование СРО оценщиков в иную организационно- правовую форму возможно, если это допускается законодательством. Например, (цитата) : «Некоммерческое партнерство вправе	часть 7 статьи 22;

	преобразоваться в фонд или автономную некоммерческую организацию, а также в хозяйственное общество в случаях и порядке, которые установлены федеральным законом.» (часть 1 статьи 17 закона 7-ФЗ «О НКО»). То есть, некоммерческое партнерство не может быть преобразовано в общественную организацию !!!	
5.4.	Судьба компенсационного фонда в случае ликвидации или банкротства бывшей СРО оценщиков	Часть 7 статьи 24.8
5.5	В предлагаемой поправке во избежание недоразумений прямо прописано, что «Национальный совет по оценочной деятельности создаётся, функционирует и ликвидируется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях.».	часть 2 статьи 24.10;

## 6. Поправки, связанные с имущественной ответственностью оценщика, эксперта-оценщика и их нанимателей.

**Конструкция имущественной ответственности оценщика и его работодателя, эксперта-оценщика и СРО оценщиков в действующей редакции закона 135-ФЗ в подавляющем большинстве случаев юридически несостоятельна.**

а) В действующей редакции закона 135-ФЗ содержится множество норм об обеспечении имущественной ответственности оценщика перед заказчиком оценки, третьими лицами. При этом норма о самой ответственности всего одна : ущерб причиненный действиями оценщика заказчику оценки или третьим лицам подлежит возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика **или** за счет имущества лица, нанявшего оценщика (часть 1 статьи 24.6). Загадка союза **или** в законе 135-ФЗ не расшифрована, а вот Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) позволяет это сделать однозначно.

Если оценщик является индивидуальным предпринимателем и сам заключил договор на проведение оценки, то именно он отвечает перед заказчиком оценки, третьими лицами за причиненный ущерб (статьи 15, 307, 308, 393 ГК РФ и т.д.). **В этом случае ущерб возмещается за счет имущества оценщика.** Страхование ответственности и компенсационные фонды работают. Выплаты возможны. Ниже этот случай рассматривать более не будем.

В подавляющем большинстве случаев оценщик и эксперт-оценщик являются наёмными работниками своих работодателей (\*), действуют по их заданию и под их контролем, результаты их деятельности утверждаются работодателями. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) предусматривает (статья 402, часть 1 статьи 1068), что за действия своих работников отвечают работодатели, они же возмещают вред, причиненный их работниками при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей. При этом работниками признаются граждане, выполняющие работу на основании трудового договора (контракта), а также граждане, выполняющие работу по гражданско-правовому договору, если при этом они действовали или должны были действовать по заданию работодателя и под его контролем. Эти нормы являются императивными, т.е. в силу приоритета норм ГК РФ они не могут быть отменены или изменены другими законами, иными нормативными актами или соглашениями сторон. Таким образом, на наёмных оценщиков и экспертов-оценщиков не может возлагаться ни солидарная, ни субсидиарная (дополнительная) ответственность наряду с их работодателями. **В этом случае ущерб возмещается за счет имущества лица, нанявшего оценщика.**

В силу части 1 статьи 1081 ГК РФ работодатель, возместивший вред, причиненный его работником при исполнении им служебных, должностных или иных трудовых обязанностей, имеет право обратного требования (регресса) к этому лицу в размере выплаченного возмещения, если иной размер не установлен законом. Согласно статье 241

Трудового кодекса РФ (ТК РФ) работник несет материальную ответственность за причиненный своему работодателю ущерб в пределах своего среднего месячного заработка, если иное не предусмотрено трудовым кодексом или иными федеральными законами.

Поскольку действующая редакция закона 135-ФЗ не устанавливает иных пределов ответственности оценщика и эксперта-оценщика перед его работодателями, то в соответствии с императивными нормами ГК и ТК РФ загадка союза *или* в части 1 статьи 24.6 закона 135-ФЗ расшифровывается так :

- ущерб заказчику оценки, заказчику экспертизы отчета об оценке или третьему лицу полностью возмещает оценщик – индивидуальный предприниматель, заключивший договор на оценку.

В остальных случаях :

- ущерб заказчику оценки, заказчику экспертизы отчета об оценке или третьему лицу полностью возмещают работодатели оценщика или эксперта-оценщика;

- наемные оценщики и эксперты-оценщики возмещают в порядке регресса ущерб своим работодателям в сумме, не превышающей их среднего месячного заработка, поскольку иное не предусмотрено трудовым кодексом и иными федеральными законами.

---

(\*) *исключение составляют случаи, когда :*

- *оценщик является индивидуальным предпринимателем, сам заключил договор на проведение оценки и сам его исполнил, не нанимая других оценщиков;*

- *оценщик выполнил отчет об оценке по поручению суда и получил вознаграждение с депозита суда непосредственно;*

- *эксперт-оценщик подготовил экспертное заключение на отчет об оценке по поручению суда и получил вознаграждение с депозита суда непосредственно.*

б) Во избежание недоразумений необходимо прокомментировать следующие положения ГК РФ :

- согласно части 1 статьи 322 ГК РФ солидарная ответственность возникает, если солидарность обязанности предусмотрена договором или установлена законом;

- согласно части 1 статьи 399 ГК РФ субсидиарная (дополнительная) ответственность возникает в соответствии с законом, иными правовыми актами или условиями обязательства.

На первый взгляд эти нормы позволяют возложить солидарную или субсидиарную ответственность на кого угодно, в том числе и на наемных работников. Но, поскольку императивные (категорические) нормы ГК РФ в отношении наемных работников существуют, то действие этих (диспозитивных) норм подчинено императивным (см. п. а), не может выходить за их пределы и, следовательно, не касается наемных работников.

в) В действующей редакции закона 135-ФЗ предусмотрено также, что СРО оценщиков, утвердившая положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом, несет солидарную ответственность за ущерб, причиненный заказчику оценки или третьим лицам действиями оценщика (часть 4 статьи 24.6). Ещё одна загадка : не прописано с кем именно СРО оценщиков отвечает солидарно. Разгадка проста - эта норма при сопоставлении с нормами ГК РФ о солидарной ответственности вообще не имеет юридической силы, поскольку :

- выше показано, что СРО оценщиков как работодатель не может нести ни солидарной, ни субсидиарной ответственности с нанятым ею экспертом-оценщиком (см. п. а), наемный эксперт-оценщик отвечает исключительно перед своей СРО и только в порядке регресса;

- СРО оценщиков не может отвечать солидарно и по обязательствам своих оценщиков, поскольку по общему правилу ГК РФ юридическое лицо не отвечает по обязательствам своих учредителей (участников), а учредители (участники) не отвечают по обязательствам юридического лица. В частности, императивная норма части 2 статьи 117 ГК РФ

устанавливает, что участники (члены) общественных организаций не отвечают по обязательствам общественных организаций, а общественные организации (СРО оценщиков, например, см. п. 5.2) не отвечают по обязательствам своих членов.

В силу вышеизложенного, выплаты из компенсационного фонда невозможны в пользу заказчиков, третьих лиц и право регресса у СРО оценщиков ни к оценщику, ни к эксперту-оценщику по этим обстоятельствам возникнуть не может. С другой стороны, право регресса СРО оценщиков к нанятому ею эксперту-оценщику вполне укладывается в нормы статьи 241 ТК РФ, а предел ответственности эксперта-оценщика - поскольку он не установлен - в его средний месячный заработок.

г) Исходя из совокупности и взаимосвязи норм ГК РФ, ТК РФ и действующей редакции закона 135-ФЗ :

- все полноту имущественной ответственности перед заказчиками оценки, заказчиками экспертизы, третьими лицами несут исключительно работодатели наемных оценщиков и экспертов-оценщиков;

- претензии по возмещению ущерба со стороны заказчиков оценки, заказчиков экспертизы, третьих лиц непосредственно к наемным оценщикам и экспертам-оценщикам не могут быть предъявлены в принципе;

- имущественная ответственность наемных оценщиков и экспертов-оценщиков ограничена исключительно правом регресса к ним их работодателей и пределами их средних месячных заработных плат;

- СРО оценщиков в принципе не могут нести солидарной ответственности вместе с оценщиками и экспертами-оценщиками перед заказчиками оценки, заказчиками экспертизы и третьими лицами.

**д) Как следствие :**

- **компенсационные фонды СРО оценщиков работают только и исключительно в интересах оценщиков – индивидуальных предпринимателей;**

- **страховые случаи по возмещению ущерба наемным оценщиком не могут возникнуть в принципе, поскольку такими случаями признаются удовлетворенные имущественные претензии непосредственно к оценщику, а за него всегда отвечает работодатель;**

- **обеспечение имущественной ответственности наемного оценщика перед заказчиком оценки и третьими лицами (страхование ответственности и компенсационный фонд) является фикцией, поскольку наемный оценщик отвечает исключительно перед своим работодателем и только в порядке регресса.**

е) Предлагается привести закон 135-ФЗ в соответствие с ГК и ТК РФ следующим способом :

№№ п/п	Краткое обоснование и содержание поправок	Место поправок в законе
6.1	Обязать оценщиков (экспертов-оценщиков) страховать ответственность перед заказчиком оценки, третьими лицами <b>и работодателями.</b>	Абзацы 1 и 2 части 3 статьи 24.6
6.2	Установить пределы ответственности наемного оценщика (эксперта-оценщика) перед его работодателем в порядке регресса, например в размере до 50% от ущерба, фактически возмещенного работодателем заказчику оценки, третьим лицам, но не более среднего годового заработка оценщика;	Часть 1 статьи 24.6
6.3	Саморегулируемая организация оценщиков – работодатель эксперта-оценщика и лицо – работодатель оценщика, обязаны заключить предусмотренный статьей 24.7 договор обязательного страхования гражданской ответственности за вред, причиненный вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки,	Часть 7 статьи 24.6

	указанной в отчете об оценке, размер страховой суммы в котором не может быть менее чем три миллиона рублей.	
6.4	Саморегулируемая организация оценщиков, утвердившая положительное экспертное заключение на отчет об оценке, несет субсидиарную ответственность за имущественный вред, причиненный заказчику оценки, третьим лицам по отношению к лицу, утвердившему отчет об оценке. Ответственность саморегулируемой организации оценщиков ограничена суммой в один миллион рублей на каждый случай возмещения имущественного вреда.	Часть 5 статьи 24.6
6.5	Порядок и ограничения выплат из компенсационного фонда	Части 3-6 статьи 24.6

## **8. Поправки, конкретизирующие права и обязанности СРО оценщиков по защите профессиональных и трудовых интересов своих членов.**

СРО оценщиков по всем формальным признакам уже является профсоюзом оценщиков, поскольку

- объединяет физических лиц по профессиональному признаку;
- создана, в том числе, в целях представительства и защиты интересов своих членов;
- собирает членские взносы;
- имеет развитый управленческий аппарат;
- крупные СРО оценщиков фактически являются общероссийскими профсоюзами, т.к.

действуют

на территориях более половины субъектов РФ; остальные СРО оценщиков фактически являются

межрегиональными профсоюзами.

Предлагается внести в часть 1 статьи 22; абзац 4 части 1 статьи 22.1; абзацы 2-5 части 1, абзац 10 части 2 статьи 22.2 поправки, которые являются прямыми цитатами из закона 10-ФЗ «О профессиональных союзах ...». Слово «профсоюз» в этих поправках не упоминается, что позволяет СРО оценщиков в любой момент и при желании принять на себя функции профсоюза оценщиков. Это в свою очередь позволит влиять на тарифную и зарплатную практику работодателей.