

**Побываев Сергей Алексеевич —**

эксперт Центра рейтингов и сертификации Института экономических стратегий РАН, ведущий научный сотрудник Института экономической политики и проблем экономической безопасности Финансового университета при Правительстве РФ, кандидат экономических наук.

**Лапенкова Наталья Владимировна —**

младший научный сотрудник Финансового университета при Правительстве РФ, эксперт Центра рейтингов и сертификации Института экономических стратегий РАН.

**Sergey A. Pobuyev —**

Institute of Economic Policy and Economic Security  
Problems of Financial University under the Government  
of the Russian Federation.

**Natal'ya V. Lapenkova —**

Financial University under the Government  
of the Russian Federation.

## Чужие здесь не ходят, или Кто останется в оценке после 1 апреля 2018 г.

*Квалификационный экзамен поможет «очистить» рынок оценочной деятельности. У меня нет сомнений, что каждый, кто на самом деле занимается оценочной деятельностью, сумеет справиться с этой задачей и успешно продолжит работу.*  
**Министр экономического развития РФ М.С. Орешкин [1]**

**В** наших обзорах предыдущих лет с сожалением приходилось констатировать, что отечественный оценочный бизнес если не переживает кризис, то сталкивается с определенными проблемами [2]. В истекшем году государство предприняло очередную попытку исправить ситуацию.

По оценке ряда экспертов, чистку в оценочных кругах инициировало само оценочное сообщество. Государству пришлось реагировать как на жалобы оценщиков на некомпетентность и нечестную игру, главным образом на демпинг своих коллег, заказной характер оценки и на несовершенство законодательной базы, так и на претензии со стороны заказчиков оценочных услуг. Безусловно, это связано и с серьезными проблемами при проведении массовой кадастровой оценки объектов недвижимости. В таких условиях государство приняло решительные меры.

Глава профильного министерства М.С. Орешкин полагает, что роль, которую играют пред-

тентность и нечестную игру, главным образом на демпинг своих коллег, заказной характер оценки и на несовершенство законодательной базы, так и на претензии со стороны заказчиков оценочных услуг. Безусловно, это связано и с серьезными проблемами при проведении массовой кадастровой оценки объектов недвижимости. В таких условиях государство приняло решительные меры.

УДК 336.6

Утрачены последние иллюзии относительно позитивного влияния «руки государства» на деятельность оценщиков. Входной порог в профессию повышен, введение квалификационного экзамена поставило вопрос о профессиональной пригодности ребром. Стал очевидным факт, что теперь всем придется начать работать по-новому или покинуть отрасль. Началась новая эпоха в оценочном бизнесе. Перегрузка.

**Ключевые слова**

Оценочный бизнес, квалификационный экзамен, квалификационный аттестат оценщика, СПО оценщиков, 135-ФЗ.



### ➤ Огромное количество споров связано с некомпетентностью оценщиков.

ставители оценочного сообщества в имущественных вопросах, возрастает. В первую очередь это связано с влиянием на налогооблагаемую недвижимость, оказываемым специалистами в области оценки. Однако полноценному развитию рынка оценочных услуг, по его мнению, препятствует главным образом низкий уровень профессиональных требований. Например, по данным Росреестра, за период с 1 января 2017 г. по 31 августа 2017 г. в судах РФ инициировано 7085 споров в отношении 12 875 объектов недвижимости. По 92% объектов принято положительное ре-

шение, что привело к снижению налоговой базы по данным объектам с 627 до 360 млрд руб. По мнению Д.В. Соломникова, директора по развитию «1 Капиталь», ужаснувшись такой статистике, профильные министерства пришли к выводу, что огромное количество споров связано только с некомпетентностью оценщиков. Таким образом, в 2016 г. было принято решение провести единый квалификационный экзамен, который по логике отсеет некомпетентных оценщиков. Самое важное было установить крайний срок — 1 апреля 2018 г. После судебного дня оценщик, не сдавший экзамен, автоматически исключается из СРО, в которой он сейчас состоит, и теряет право работать по специальности [3].

Обсуждение поправок в 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и 237-ФЗ (об обязательном создании комиссий в каждом субъекте РФ), а также в Кодекс административного судопроизводства РФ в части определения количественной величины существенности при компенсации судебных расходов прошло на заседании Рабочей группы Государственной думы «Совершенствование законодательства в области имущественных налогов, кадастровой оценки и оценочной деятельности» 20 февраля 2018 г.

Вице-президент Ассоциации «Объединение СРО оценщиков», вице-президент СРО «РАО», член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России К.Ю. Кулаков выступил с докладом о текущей ситуации с оспариванием кадастровой стоимости:

- в России параллельно сосуществуют две процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости — действующая в настоящее время кадастровая стоимость может быть оспорена в рамках Федерального

## There are no Strangers Here, or Who will Remain in the Appraisal After April 1, 2018

The last illusions regarding positive influence of the “state’s hand” on the appraisers’ activities have vanished. The threshold to enter the profession has increased, introduction of the qualification exam has put the issue of professional aptness point-blank. It became obvious that now everyone will have to start working in a new way or to leave the industry. A new era in the appraisal business has begun. Reset.

### Keywords

Appraisal business, qualification exam, qualification certificate of the appraiser, SRO of appraisers, 135-FZ.

закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ через обращение в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее — Комиссия по оспариванию), а будущие результаты определения кадастровой стоимости, полученные государственными бюджетными учреждениями, будут оспариваться в рамках Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ. Каждым из указанных федеральных законов предусмотрено создание своих комиссий по оспариванию;

- два указанных типа комиссий по оспариванию будут действовать параллельно достаточно продолжительный переходный период времени, что приведет к дополнительным организационным и финансовым издержкам.

Также К.Ю. Кулаков заметил, что по 135-ФЗ комиссии по оспариванию создаются в каждом субъекте РФ, а по 237-ФЗ — по желанию администрации субъекта РФ, то есть гарантия возможности досудебного оспаривания кадастровой стоимости объектов во всех субъектах страны отсутствует! В этой части 135-ФЗ является более прогрессивным — необходима зеркальная поправка в 237-ФЗ [4].

Базируясь на убеждении, что путем возведения более высокого входного порога в отрасль воз-

➤➤ Теоретически реформа проводится с целью чистки оценочных кругов. Однако практически это означает передел рынка оценки.



можно исправить положение дел в индустрии оценки, государство предприняло новую попытку решения проблем индустрии оценки путем введения дополнительных регулирующих мер. В июле 2017 г. был принят Федеральный закон № 135-ФЗ, и оценщики разделились на его сторонников и ярых противников, а вся жизнь в отрасли — на до и после.

Решение об отмене обязательной экспертизы СРО отчетов об оценке выглядит нелогичным или как минимум непоследовательным шагом. На протяжении многих лет проводился курс на ужесточение контроля и повышение качества как самой оценки, так и отчетов. Отмена обязательной экспертизы, очевидно, не приведет ни к чему, кроме ухудшения качества отчетов, в особенности в регионах.

Это актуально особенно в свете того, что в большинстве регионов регулирование оценочной деятельности просто отсутствует. При этом по странному стечению обстоятельств отмена обязательной экспертизы отчетов совпала с масштабной приватизацией государственного имущества. Кроме того, в отрасли по-прежнему наблюдается тенденция укрупнения бизнеса, когда крупные компании вытесняют мелкие фирмы и индивидуальных оценщиков, особенно в регионах.

В связи с ужесточившимися требованиями рядовой заказчик вероятнее всего отдаст предпочтение крупной оценочной компании, у которой есть все необходимые документы и специалисты с подтвержденным квалификационным аттестатом по требуемому направлению оценки.

Для легитимной работы на территории РФ оценочная компания обязана иметь в штате не менее двух оценщиков с наличием квалификационных аттестатов (в том числе работающих по совместительству), являющихся членами СРО, в противном случае возникают риски, связанные с легитимностью как договоров на проведение оценки, так и самих отчетов об оценке [4].

Тем не менее отсутствие клиентов или снижение спроса на услуги отрасли не грозит, поскольку продолжает действовать положение

о приравнивании кадастровой стоимости к рыночной с обновлением каждые 3–5 лет.

Систематическое повышение налогового бремени вынуждает собственников обращаться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и суды для установления реальной цены. Это порождает дополнительный спрос на услуги оценщиков, что позволит отрасли оставаться на плаву, по крайней мере в ближайшее время.

Кроме того, эксперты прогнозируют рост стоимости услуг, связанный с уменьшением конкуренции в отрасли ввиду обязательного прохождения квалификационного экзамена и прочих закрепленных законодательно нововведений. Ослабление конкуренции или сведение ее на нет неизбежно ведет к снижению качества оказываемых услуг, а также к увеличению их цены.

При этом существуют препятствия, мешающие эффективному развитию этого вида деятельности.

«Во-первых, неэффективность механизмов, которые обеспечивают ответственность за результаты некачественной оценки. Во-вторых, по-прежнему формальный контроль за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков со стороны государства. И в-третьих, проблема демпинга при закупке оценочных услуг для государственных и муниципальных нужд», — пояснил М.С. Орешкин [1].

Из положительных нововведений, которые привнес Закон, можно отметить введение ответственности заказчика за предоставление данных об объекте оценки, то есть за информацию, на основе которой будет проводиться оценка. Это позитивное изменение для представителей оценочного сообщества, так как раньше за объективность представленных в отчете данных отвечали оценщик и саморегулируемая организация, выполняющая экспертизу. Однако о существовании коммерческой тайны при проведении работ по оценке можно будет забыть либо придется подписывать отдельные соглашения о неразглашении.

Теоретически реформа проводится с целью чистки в оценочных кругах. Однако практи-

чески это означает передел рынка оценки. В связи с этим оптимизма в оценочном сообществе существенно поубавилось.

Несколько подробнее следует остановиться на экзамене для получения квалификационного аттестата оценщика.

Оценщики, вступившие в СРО оценщиков до 1 января 2017 г., обязаны были сдать экзамен до 1 апреля 2018 г., иначе они лишатся права заниматься своей профессией. Те, кто получил диплом оценщика после 1 января 2017 г., обязаны сдать экзамен немедленно, но квалификационный аттестат они получают, отработав не менее года помощником оценщика. Без аттестата нового образца оценщик не имеет права стать членом СРО оценщиков, осуществлять оценочную деятельность и составлять отчеты об оценке.

Эксперт, не имеющий квалификационного аттестата, также не вправе подписывать экспертное заключение СРО оценщиков. Это означает, что с 3 июля 2017 г. автоматически прекратилась деятельность экспертных советов при всех 14 СРО оценщиков [5].

**ГРУППА КОМПАНИЙ**  
**ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**  
На рынке экспертных и консалтинговых услуг с 1992 г.

**Все виды услуг по оценке, в том числе:**

- оценка государственного имущества и пакета акций;
- оценка в соответствии с требованиями МСФО (IFRS, ISA);
- оценка для оспаривания кадастровой стоимости

Разработка бизнес-планов, инвестиционных проектов, ТЭО  
Юридическая экспертиза (Due Diligence)  
Строительно-техническая экспертиза, в том числе судебная  
Финансово-технический надзор и строительный аудит  
Разработка проектно-сметной документации

Аккредитации более 50 министерств и ведомств, государственных корпораций, крупнейших международных и российских банков и компаний

1-е место в рейтинге стратегического потенциала оценочных компаний России по итогам деятельности в 2016 году (Экономические стратегии)

2-е место в Рэнкинге оценочных компаний по итогам 2016 года (Эксперт РА)

Лауреат национальных конкурсов и премий среди оценочных и экспертных компаний

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС:**  
Москва, ул. Малая Сенинская, д. 9, стр. 1  
Т.ф. (495) 236-37-53, 640-65-05  
E-mail: mail@ciep.ru

**ФИЛИАЛЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОФИСЫ:**  
г. Санкт-Петербург, г. Саратов, г. Нижний Новгород, г. Краснодар, г. Пермь, г. Новосибирск, г. Волгоград, г. Ростов на Дону

**ciep.ru**  
эксперты

Основная проблема заключается в том, что теперь оценочная деятельность разделена на отдельные квалификации: «оценка движимого имущества»; «оценка недвижимости» и «оценка бизнеса» (в том числе оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности). При этом нет однозначного понимания того, к какому направлению оценочной деятельности относится тот или иной объект оценки.

По каждой из квалификаций установлен отдельный экзамен. А это означает, что специалистам, практикующим оценку в разных сферах, придется сдавать экзамены по всем направлениям или сузить поле своей профессиональной деятельности.

На практике трудно представить себе бизнес, в особенности крупный, который не включал бы движимое и недвижимое имущество.

Попасть на пересдачу экзамена возможно только через 90 дней.

Кроме того, подтверждать знания придется каждые три года по выбранным направлениям деятельности все в том же ФБУ «Федераль-

ный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» при Министерстве экономического развития Российской Федерации.

По заверениям курирующего министерства, вопросы экзамена не удастся заучить механически — список вопросов закрыт и не распространяется. Индивидуальное задание состоит из вопросов на знание законодательства об оценочной деятельности, теоретических вопросов в области оценочной деятельности, а также практических задач. При этом большинство вопросов имеет практическую направленность.

В то же время для успешной сдачи квалификационного экзамена претенденту достаточно выполнить около 70% от общего объема заданий. Такой задел в 30% предусмотрен специально, чтобы исключить человеческий фактор: стресс и волнение претендента.

Для тех специалистов, которым не удалось сдать экзамен с первого раза, до 1 апреля была предусмотрена возможность пересдачи. Кроме того, предусмотрена процедура апелляции.



**Алексей Игоревич Москалёв,** президент Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья, генеральный директор ООО «Аналитическая Консалтинговая Группа «Инвест-Оценка», член Совета и представитель Ассоциации СРОО «Экспертный совет» в Центрально-Черноземном регионе



Мотивы введения квалификационного экзамена, официально заявляемые Минэкономразвития России, — очищение рынка от «мертвых душ», мошенников и дилетантов, создание условий для добросовестной конкуренции. Однако решение о введении квалификационного экзамена было принято без всестороннего обсуждения с профессиональным оценочным сообществом. В результате форма, содержание и порядок проведения этого экзамена фактически создали условия для коррупции, грубейших нарушений прав и законных интересов профессиональных оценщиков, в первую очередь региональных, вынужденных нести бремя дополнительных расходов, чтобы приехать на экзамен в другой регион. Это приводит к нарушению принципов конкуренции по территориальному признаку и поощряет недобросовестный передел рынка оценочных услуг в пользу представителей

крупнейших мегаполисов, что скажется на росте стоимости и снижении доступности оценочных услуг и будет способствовать ухудшению экономического микроклимата для регионального бизнеса.

Кроме того, фактически игнорируется обоснованное мнение о низком качестве экзаменационных вопросов, многочисленных дискуссионных и некорректных заданиях. Закрытость базы вопросов затрудняет процедуру апелляции, не позволяя претендентам в полной мере реализовать право на защиту своей позиции.

Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья выступает дискуссионной площадкой и на постоянной основе организует семинары-практикумы по подготовке к сдаче квалификационного экзамена оценщиков. Мы всегда готовы оказать необходимую помощь в подготовке к экзамену любому оценщику независимо от членства в СРОО и региона.

«На самом деле, как показала практика сдачи экзаменов, для реально работающих специалистов подготовка не представляет большой сложности, а результаты в полной мере оправдывают их профессионализм. У меня нет сомнений, что каждый, кто на самом деле занимается оценочной деятельностью, сумеет справиться с этой задачей и успешно продолжит работу», — подчеркнул М.С. Орешкин [1].

Профессиональное оценочное сообщество по-разному отнеслось к нововведениям.

«Обязательный экзамен означает, что государство предприняло меры по зачистке рынка, в результате которой ожидается сокращение числа оценщиков в стране с 20 тысяч до примерно 4 тысяч. Сдача экзамена превратится в многомесячный „бич“, аналогично тому, как проходят экзамены у аудиторов», — комментирует И.А. Вишневецкая, генеральный директор *Berkshire Advisory Group*, эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития России, эксперт Рабочего органа по защите прав и законных интересов оценщиков и СРОО Совета по оценочной деятельности Минэкономразвития России [6].

В.А. Олейников, партнер, руководитель направления «Финансовый консалтинг» группы компаний *SRG*, оценивает введение требований к опыту работы оценщика положительно: «Введение данной меры абсолютно оправданно и является показателем повышения статуса профессии. Ранее выпускник вуза, получивший диплом об оценочном образовании, не имеющий ни года практики в оценочной деятельности, мог получить членство в СРО и статус оценщика. Ничего не мешало такому оценщику подписывать отчеты об оценке самого сложного имущества рыночной стоимостью свыше нескольких миллиардов рублей» [6].

Итак, чтобы остаться в профессии и продолжить работу, каждый оценщик должен был в срок до 1 апреля 2018 г. сдать квалификационный экзамен. Чтобы иметь возможность подписывать отчеты об оценке, важно именно получить аттестат, а не сдать квалификационный экзамен.

До 30 марта 2018 г. полномочия по утверждению Порядка формирования перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности (далее — экзамен), Порядка проведения и сдачи экзамена, в том числе Порядка участия претендента в экзамене, Порядка определения результатов экзамена, Порядка подачи и рассмотрения апелляций, предельного размера платы, взимаемой с претендента за прием экзамена, типов, форм квалификационных аттестатов, а также Порядка выдачи и аннулирования квалификационного аттестата были делегированы подведомственному Министерству экономического развития РФ федеральному бюджетному учреждению «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» (далее — ФБУ «ФРЦ»)¹. Помимо Москвы и Санкт-Петербурга пункты приема квалификационного экзамена организованы и в других городах в разных субъектах РФ. Никакие другие организации полномочий на прием экзамена не имели.

В целях подготовки к экзамену на сайте Минэкономразвития России опубликованы темы вопросов, включенных в перечень, глоссарий терминов по различным направлениям экзамена (недвижимость, движимое имущество, бизнес), а также примеры индивидуальных заданий по всем направлениям.

Количество вопросов и задач в билете (индивидуальном задании): по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» — 54; по направлениям оценочной деятельности «Оценка недвижимости» и «Оценка движимого имущества» — 40.

Общее время для ответов на вопросы экзамена — 2 ч 30 мин.

Повторная сдача возможна не ранее чем через три месяца. Стоимость сдачи экзамена 5900 руб. за каждое направление (пересдача — 2900 руб.).

Для получения квалификационного аттестата претендент на дату подачи заявления о выдаче квалификационного аттестата должен иметь стаж (опыт) работы, связанной с осуществле-

нием оценочной деятельности, не менее трех лет. Не менее года из последних трех лет указанного стажа (опыта) работы должно приходиться на работу в должности помощника оценщика или оценщика. Стаж (опыт работы) в области оценочной деятельности может быть подтвержден:

- соответствующими записями в трудовой книжке;
- трудовым договором с приложением должностной инструкции (рекомендации по формулированию должностных инструкций);
- договором на проведение оценки объекта оценки;
- выпиской из реестра СРОО о выполненных отчетах об оценке;
- выпиской из реестра СРОО о подготовленных экспертных заключениях на отчеты об оценке объектов оценки [7].

С самого первого дня приема квалификационного экзамена профессиональное оценочное сообщество высказывало обоснованную критику ФБУ «ФРЦ». Критика в основном сводится к следующему:

- низкое качество вопросов;
- неработоспособность механизма апелляции;
- массовый срыв установленных сроков;
- ущемление прав оценщиков из регионов, временные и финансовые издержки которых на участие в экзамене в разы превышают издержки московских коллег.

В связи с этим Генеральная прокуратура РФ обязала Минэкономразвития внести поправ-

ки в порядок проведения квалификационного экзамена, которые вступили в силу с февраля нынешнего года.

Приказом Минэкономразвития России от 1 апреля 2018 г. № 134 «О передаче полномочий органа, уполномоченного на проведение квалификационного экзамена в области оценочной деятельности» ФБУ «ФРЦ» лишилось полномочий по проведению квалификационного экзамена для оценщиков с формулировкой: «...в связи с ненадлежащим исполнением возложенных полномочий, в том числе связанных с нарушением сроков, установленных приказом Минэкономразвития России от 29 мая 2017 г. № 257»<sup>2</sup>.

Этим же приказом Минэкономразвития передает полномочия на проведение квалификационного экзамена, формирование перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена, а также на выдачу квалификационного аттестата автономной некоммерческой организации «#Оценщикивместе».

Безусловно, все вышеперечисленное не добавляет уверенности экзаменуемым. Однако это далеко не единственный момент,стораживающий претендентов на квалификационный аттестат, впрочем, как и все оценочное сообщество.

Среди рекомендованных для подготовки к экзамену по оценке бизнеса учебников есть учебник зарубежного автора. Это идет вразрез с требованиями действующего в РФ законодательства, согласно которому международные нормы являются для оценщиков рекомендательными, опираться же в своих суждениях и выводах они должны на положения законов и федеральных стандартов оценки. Учитывая эти обстоятельства, невозможно спрогнозировать, когда экспертные советы СРО оценщиков возобновят работу [5].

Сложившаяся в отрасли ситуация создала богатую почву для деятельности паразитирующего бизнеса в виде фирм, предлагающих помощь в сдаче или получении квалификационного аттестата оценщика.



➤ **Сложившаяся в отрасли ситуация создала богатую почву для деятельности паразитирующего бизнеса в виде фирм, предлагающих помощь в сдаче или получении квалификационного аттестата оценщика.**

Кроме того, в Законе прописано, что причиной невыдачи претенденту аттестата может быть отсутствие подтвержденного опыта работы в профессии в течение трех лет в должности оценщика или в течение одного года в должности помощника оценщика. Подтверждением может служить запись в трудовой книжке или договор на оказание услуг по оценке. Самое интересное, что отсутствие необходимого опыта работы может быть обнаружено уже после сдачи экзамена, в этом случае аттестат претендент не получит.

Безусловно, подобные нововведения увеличивают финансовую нагрузку на оценщика.

Ко всему прочему экзаменация представителей оценочных кругов началась фактически на полтора месяца позже и стартовала в августе 2017 г. Однако данный факт не повлиял на дедлайн 1 апреля 2018 г.

На очередном заседании Рабочей группы Государственной думы «Совершенствование законодательства в области имущественных налогов, кадастровой оценки и оценочной деятельности» 20 февраля 2018 г. президент ассоциации «СРОО „Экспертный совет“» А.В. Каминский заявил, что, по данным ФБУ «ФРЦ», за шесть месяцев квалификационный экзамен сдавали 5000 оценщиков. С учетом доли успешных сдач (порядка 65%) после 1 апреля 2018 г. смогут работать не более 20% от текущего количества оценщиков [8].

В Торгово-промышленной палате РФ, изучив детали нововведений, заявили, что после проведения квалификационного экзамена число оценщиков в России может сократиться на 70%, что приведет к удорожанию их услуг и серьезно ударит по предпринимателям.

По подсчетам специалистов, до начала экзаменационной кампании в России насчитывалось не менее 15 тыс. оценщиков. Из них порядка 7 тыс. состояли в крупнейшей саморегулируемой организации — Российском обществе оценщиков (РОО), имеющем представительство в 83 регионах страны. В ближайшее время численность оценщиков может резко сократиться из-за сложности и дороговизны процедуры подтверждения квалификации [8].

А.В. Каминский вынес на обсуждение следующие предложения:

- исключить требование о наличии квалификационного аттестата из обязательных условий членства в СРОО;
- установить наличие квалификационного аттестата в качестве условия осуществления оценочной деятельности, то есть без него оценщик сможет сохранить членство в СРОО, но не сможет заниматься оценочной деятельностью [4].

Заместитель директора департамента Минэкономразвития России И.М. Филиппова заметила, что в Минэкономразвития данные предложения пока не поступали, предложение о переносе срока сдачи экзамена на 1 января 2019 г. категорически не поддерживается. Динамика количества попыток сдачи квалификационного экзамена показывает спад во время рассмотрения дела в Верховном суде, а также во время внесения законопроекта о переносе срока: «Стоит перенести срок — оценщики отложат сдачу!» [4]

И.М. Филиппова предложила следующий алгоритм действий СРОО применительно к тем членам, которые не представят квалификационный аттестат к 1 апреля 2018 г.:

- СРОО проведут внеплановую проверку деятельности членов, не представивших квалификационный аттестат;
- к тем членам, которые не представили квалификационный аттестат, применяется дисциплинарное взыскание в виде предписания «устранить нарушение» (представить квалификационный аттестат);
- если член СРОО не исполняет предписание в установленный срок, он исключается из СРОО.

Заместитель председателя Рабочей группы по PR, президент Международного клуба «Интеграция» И.С. Радченко подчеркнула важность для оценщиков членства в СРОО при подготовке к квалификационному экзамену, поскольку у действующих членов СРОО есть ощутимые преференции в части использования методических и образовательных ресурсов СРОО [4].

А.В. Каминский поднял вопрос о нецелесообразности пересдачи квалификационного экзамена каждые три года теми оценщиками, которые осуществляют профессиональную оценочную деятельность без перерыва. Также ранее на заседании Рабочей группы было предложено заменить повторную сдачу квалификационного экзамена повышением квалификации.

### ➤ Несмотря на все проблемы, отрасль все еще работает.

И.М. Филиппова заявила, что Минэкономразвития России не возражает против внесения в законопроект соответствующей поправки. Она предложила проработать и сформулировать четкие требования к понятию «непрерывность деятельности». Например, укладывается ли подготовка оценщиком одного отчета за три года в понятие «непрерывная деятельность»? Не приведет ли это к «торговле» подписями на отчетах [4]?

В результате обсуждения участники пришли к выводу, что СРОО должны самостоятельно определять требования к непрерывности деятельности, устанавливая же обязательное требование по повышению квалификации нецелесообразно.

В ходе обсуждения президент ассоциации отметил, что норма о необходимости подтверждения стажа для получения квалификационного аттестата в ее существующем виде противоречит Конституции РФ. Она грубо нарушает права оценщиков, которые вступили в СРОО после 1 апреля 2015 г. и до внесения в Закон обсуждаемой поправки. Ведь к 1 апреля 2018 г. у них может и не быть трехлетнего стажа. Складывается ситуация, когда они со-

стоят в СРОО, занимаются оценочной деятельностью, успешно сдают квалификационные экзамены, но если к 1 апреля 2018 г. у них не будет трех лет стажа, то они не смогут получить квалификационный аттестат, то есть не смогут работать оценщиками! Аналогичная проблема существует и среди индивидуальных предпринимателей, которые не могут подтвердить свой стаж в оценочной деятельности. Для решения данной проблемы А.В. Каминский предложил не распространять требование о подтверждении стажа на оценщиков, состоявших в СРОО по состоянию на 1 июля 2017 г. Связано это с тем, что после 1 июля 2017 г. по Закону нельзя было вступить в СРОО без квалификационного аттестата. И.М. Филиппова поддержала внесение данной поправки [4].

Остается открытым вопрос, как на практике будет реализована реорганизация тех СРОО, которым не хватит необходимого числа членов с квалификационными аттестатами. Вице-президент Российского общества оценщиков Е.И. Нейман обратил внимание участников заседания на то, что на сегодня в законопроекте не прописан четкий алгоритм работы с компенсационными фондами в случае реорганизации СРОО [4].

По результатам обсуждения члены Рабочей группы сформировали конкретные предложения по внесению поправок в законопроект [4].

Обсуждение поправок в законопроект № 381390-7 «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» продолжается.

Все вышесказанное противоречит принципам эффективного ведения бизнеса и поддержанию конкурентоспособного климата в отрасли.

Несмотря на все проблемы, отрасль все еще работает. В начале апреля этого года Российское общество оценщиков даже отпраздновало свой 25-летний юбилей, в рамках которого были подведены итоги Общероссийского

## ➤ Именно сотрудничество с государством в лице министерства поможет выжить в непростых финансовых условиях.

конкурса общественного признания Российского общества оценщиков «Лучшая оценочная компания» 2017 г. Конкурс проводится во второй раз в целях поощрения и признания вклада юридических лиц в развитие оценочной деятельности, укрепления позиций компаний на рынке оценочных услуг, независимой оценки уровня компаний, повышения уровня квалификации специалистов и престижа профессии.

Торжественная церемония награждения победителей конкурса состоялась 12 апреля в рамках проходившей в Дагомысе XXVI Международной конференции оценщиков, посвященной 25-летию РОО.

Информация о победителях и лауреатах будет направлена в международное рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА). Результаты прошлогоднего конкурса были использованы рейтинговым агентством для оценки деловой репутации компаний.

В этом году участниками конкурса стали 70 компаний, в которых на постоянной основе работают не менее двух сотрудников, являющихся членами РОО. Победителями в разных номинациях стали 48 компаний, среди которых ООО «Центр оценки „Аверс“», ООО «АйБи-Консалт», ООО «Центр независимой экспертизы собственности», ЗАО «Эксперт-Оценка», НАО «Евроэксперт», ООО «АФК-Аудит», ООО «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки», АО «Международный центр оценки», ООО «КО-ИНВЕСТ», ООО «Торгово-промышленная компания „ПСБ“», ООО «Агентство независимой оценки „Аргумент“», ООО «Аудиторско-консалтинговая фирма „Терза“», ООО «Консалтинговая компания Карцева „ВАЛРУС“», ООО «Инвестаудит», ООО «Региональный экспертно-аналитический центр „Перспектива“», ООО «Агентство независимой оценки „Эксперт“» и др. [9].

За последний год рост цен на услуги оценочных компаний не наблюдался. По оценкам многих экспертов, в ближайший год возможно повышение спроса в связи с увеличением запросов на оспаривание кадастровой стоимости объектов.

Вполне вероятно, что в прошлом году начался процесс, который приведет к переделу рынка оценочных услуг. Входной порог в профессию повышен. Существенно изменились правила игры. Игрокам рынка придется приспособиться к изменениям или покинуть отрасль. Власть со своей стороны готова идти на диалог с профессиональным сообществом в целях совершенствования механизма применения Закона на практике. Работать по-старому уже не получится ни у кого. Это ясно дал понять министр экономического развития РФ М.С. Орешкин.

Министр уверен, что в оценочной деятельности не должно быть случайных людей, которые как минимум в обход этических стандартов получили право подписи.

«За каждым отчетом, подтвержденным подписью специалиста, всегда стоят реальные люди, которые, обращаясь к оценщику, справедливо рассчитывают получить профессиональную услугу. Не говоря уже о том, что сегодня немало тех, кто, используя свой „фальшивый профессионализм“, пытается заключить сделки, законность которых также вызывает сомнения», — так министр объяснил необходимость введения экзамена [1].

Данный эксперимент вызвал недовольство и сопротивление со стороны представителей отрасли, но это очередная попытка навести порядок в отрасли. Положение в отрасли остается достаточно проблематичным, несмотря на определенные усилия министерства. В этих условиях наиболее эффективной стратегией является сотрудничество с Минэкономразвития России, принятие его правил и максимальный рост квалификации оценщиков, а следовательно, и качества услуг при разумном ценовом поведении на рынке. Именно сотрудничество с государством в лице министерства поможет выжить в непростых финансовых условиях. В случае если рынок

Рейтинг наиболее стратегических оценочных компаний России по итогам второго полугодия 2017 г. — первого квартала 2018 г.

№ п/п	Компания	Местонахождение центрального офиса компании	Рейтинговый статус	Текущий индекс стратегичности компании (SIC) <sup>1</sup>	Прогнозная оценка <sup>2</sup>
1.	ООО «Центр независимой экспертизы собственности»	Москва	AAA	76,1	↑
2.	ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	Москва	AAA	74,8	↑
3.	ООО «Инвест Проект»	Москва	AAA	73,2	↑
4.	ООО «Нексиа Си Ай Эс»	Москва	AAA	70,0	↓
5.	ООО «Кроу Русаудит»	Москва	AAA	69,8	↑
6.	НАО «ЕВРОЭКСПЕРТ»	Москва	AAA	67,7	•
7.	ООО «Свисс Аппрэйзал Раша»	Москва	ABA	65,4	•
8.	ООО «ЛАИР»	Санкт-Петербург	ABA	64,4	•
9.	ООО «АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	BAA	62,8	↑
10.	ООО «Центр оценки „Аверс“»	Санкт-Петербург	AAB	60,3	↑
11.	ООО «Консалтинговая группа „Высшие Стандарты Качества“»	Москва	AAB	60,1	↑
12.	ООО «АБН-Консалт»	Москва	ABA	58,8	•
13.	ООО «Оценочная компания „Баланс“»	Москва	ABB	58,6	•
14.	ООО «Лабриум-консалтинг»	Санкт-Петербург	AAB	58,2	↑
15.	ООО «СЕНАТ-ОЦЕНКА»	Москва	ABA	56,6	•
16.	ООО «Атлант Оценка»	Москва	BVB	55,1	↓
17.	ЗАО «ННК „СЭНК“»	Казань	BVB	54,9	↑
18.	ООО «Стремление»	Москва	ABB	54,7	↓
19.	ООО «Территориальное агентство оценки»	Самара	ABB	53,8	↑
20.	ЗАО «Эксперт-Оценка»	Уфа	ABB	53,4	↓
21.	ООО «Экспертный центр „ИНДЕКС“»	Москва	ABB	51,8	↑
22.	ООО «АйБи-Консалт»	Москва	AAB	50,9	↑
23.	Группа компаний НЦК «Эталонь»	Москва	ABB	50,7	↑
24.	ООО «Русская Служба Оценки»	Москва	ABB	49,7	↑
25.	ООО «Апхилл»	Москва	ABB	47,5	•
26.	ООО «Беркшир Адвайзори Групп»	Москва	ABA	47,4	↑
27.	ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	Томск	BVB	44,4	↓
28.	ООО АКГ «ИнвестОценка»	Воронеж	ABA	42,2	↑
29.	ООО «Лаборатория независимой оценки „БОЛАРИ“»	Москва	BVB	40,6	↑
30.	ООО «А-КОСТА»	Краснодар	BVB	40,2	•
31.	ООО «Акцепт»	Казань	BVB	40,1	↑
32.	ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»	Нижний Новгород	BVB	39,4	↑
33.	ООО «Профессиональная Группа Оценки»	Москва	ABB	39,0	↑
34.	ООО «ОБИКС»	Москва	BVB	38,8	•
35.	ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»	Рязань	BCB	38,2	•
36.	ООО «ОМЭКС»	Омск	BCC	36,4	↓
37.	ООО «Оценка»	Екатеринбург	BBC	36,0	↑
38.	ООО «ВС-Оценка»	Москва	BCB	35,2	•
39.	ООО «Консалтинговая компания Карцева „ВАЛРУС“»	Москва	BVB	35,1	↑
40.	ООО «Оценка. Консалтинг. Аудит»	Ижевск	BCB	34,7	↑
41.	ООО «Центр профессиональной оценки»	Москва	BCB	32,8	↓
42.	ООО АКФ «Терза»	Грозный	BCB	32,4	•
43.	ООО «Прайс»	Нефтеюганск	BCB	32,1	↑
44.	Потребительское общество «Областная коллегия оценщиков»	Саратов	BBC	31,9	↓
45.	ООО «Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	BBC	31,8	↑
46.	ЗАО «Торгово-Промышленная компания „ПСВ“»	Белгород	BCC	31,7	↑
47.	ООО «Оценочная компания „Юрдис“»	Москва	BCC	31,5	↑
48.	ООО «РЭА центр „Перспектива“»	Тверь	CCC	31,0	↓
49.	ООО «Бюро оценки „ТОККО“»	Томск	BCB	30,8	•
50.	ООО «Городской юридический центр недвижимости „Эталон“»	Омск	CCC	30,4	↑

<sup>1</sup> Индекс стратегичности компании (SIC) рассчитывается на основе показателей, предоставленных Центру рейтингов и сертификации ИНЭС оценочными компаниями, а также данных из открытых источников информации (по состоянию на 10 мая 2018 г.)

<sup>2</sup> Прогнозная оценка дается на период второго полугодия 2018 г. — первого полугодия 2019 г.

начнет разрушаться, реакцией государства будет его преимущественное огосударствление, в этом случае выживут только те, кто плодотворно сотрудничал с государством.

Стратегия, ориентированная на качество, по мнению группы экспертов ИНЭС, участвовавших в составлении рейтинга стратегичности оценочных компаний в 2017 г., является главным конкурентным преимуществом на современном российском рынке оценочных услуг. Исходя именно из этого принципа формировались наборы критериев для определения компаний — стратегических лидеров индустрии (см. *таблицу*). □

ПЭС 18076 / 10.05.2018

### Примечания

1. Приказ Минэкономразвития России от 29 мая 2017 г. «Об утверждении Порядка формирования перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, Порядка проведения и сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, в том числе Порядка участия претендента в квалификационном экзамене в области оценочной деятельности, Порядка определения результатов квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, Порядка подачи и рассмотрения апелляций, предельного размера платы, взимаемой с претендента за прием квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, типов, форм квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, Порядка выдачи и аннулирования квалификационного аттестата в области оценочной деятельности».

2. Приказ Минэкономразвития России от 1 апреля 2018 г. № 134 «О передаче полномочий органа, уполномоченного на

проведение квалификационного экзамена в области оценочной деятельности».

### Источники

1. Орешкин: квалификационный экзамен поможет «очистить» рынок оценочной деятельности [Электронный ресурс] // ТАСС. 2017. 23 октября. URL: <http://tass.ru/ekonomika/4668379>.

2. Побываев С.А. Движение на восток // Экономические стратегии. 2017. № 3. С. 124–133.

3. Что ждет оценочную сферу в 2018 году? [Электронный ресурс] // Оценщик.ру. 2017. 8 октября. URL: <http://www.ocenchik.ru/news/2524.html>.

4. Переноса срока экзамена не будет! [Электронный ресурс] // Экспертный совет. 2018. 13 марта. URL: <https://srosovnet.ru/press/news/130318/>

5. Узаконенные противоречия в оценочной деятельности [Электронный ресурс] // Гарант.ру. 2017. 19 июля. URL: <http://www.garant.ru/ia/opinion/author/vishnevskaya/1122972/#ixzz5CviDceRY>.

6. Оценочная деятельность. Перезагрузка. Изменения в 135-ФЗ [Электронный ресурс] // SRG. 2016. 9 июня. URL: <http://www.srgroup.ru/mass-media/srg-smi/otsenochnaya-deyatelnost-perezagruzka-izmeneniya-v-135-fz/>

7. Подготовка к квалификационному экзамену [Электронный ресурс] // Экспертный совет. URL: <https://srosovnet.ru/activities/Obuchenie/kval/>

8. Все ушли на экзамен [Электронный ресурс] // Оценщик.ру. 2018. 22 апреля. URL: <http://www.ocenchik.ru/news/2621.html>.

9. Итоги Общероссийского конкурса общественного признания Российского общества оценщиков «Лучшая оценочная компания» 2017 г. [Электронный ресурс] // Российское общество оценщиков. 2018. 18 апреля. URL: [http://sraroo.ru/press\\_center/news/2418392/](http://sraroo.ru/press_center/news/2418392/)

### References

1. Oreshkin: kvalifikatsionnyy ekzamen pomozhet "ochistit" rynek otsenochnoy deyatel'nosti [Oreshkin: Qualification Exam will Help to "Clean" the Valuation Activities Market]. TASS, 2017, October, 23, available at: <http://tass.ru/ekonomika/4668379>.

2. Pobывaev S.A. Dvizhenie na vostok [Movement to the East]. *Ekonomicheskie strategii*, 2017, no. 3, pp. 124–133.

3. Chto zhdet otsenochnyuyu sferu v 2018 godu? [What Awaits the Appraisal Sphere in 2018?]. Otsenshchik.ru, 2017, October, 8 oktyabrya, available at: <http://www.ocenchik.ru/news/2524.html>.

4. Perenos sroka ekzamena ne budet! [There won't be Transfer of the Examination Date!]. Ekspertnyy sovet, 2018, March, 13, available at: <https://srosovnet.ru/press/news/130318/>

5. Uzakonennye protivorechiya v otsenochnoy deyatel'nosti [Legalized Contradictions in Appraisal Activity]. Garant.ru, 2017, July, 19, available at: <http://www.garant.ru/ia/opinion/author/vishnevskaya/1122972/#ixzz5CviDceRY>.

6. Otsenochnaya deyatel'nost'. Perezagruzka. Izmeneniya v 135-FZ [Evaluation Activity. Reboot. Changes in the 135-FZ]. SRG, 2016, June, 9, available at: <http://www.srgroup.ru/mass-media/srg-smi/otsenochnaya-deyatelnost-perezagruzka-izmeneniya-v-135-fz/>

7. Podgotovka k kvalifikatsionnomu ekzamenu [Preparation for the Qualification Exam]. Ekspertnyy sovet, available at: <https://srosovnet.ru/activities/Obuchenie/kval/>

8. Vse ushli na ekzamen [Everybody Went to the Exam]. Otsenshchik.ru, 2018, April, 22, available at: <http://www.ocenchik.ru/news/2621.html>.

9. Itogi Obshcherossiyskogo konkursa obshchestvennogo priznaniya Rossiyskogo obshchestva otsenshchikov "Luchshaya otsenochnaya kompaniya" 2017 g. [Results of the All-Russian Public Recognition Competition of the Russian Society of Appraisers "Best Appraisal Company" of 2017]. Rossiyskoye obshchestvo otsenshchikov, 2018, April, 18, available at: [http://sraroo.ru/press\\_center/news/2418392/](http://sraroo.ru/press_center/news/2418392/)