

## Экзамен сдан, но вопросы остались...



С 1 апреля 2018 г. допуск для работы на рынок оценочных услуг будут иметь только специалисты, сдавшие единый квалификационный экзамен. Он призван стать своеобразным фильтром, который очистит профессиональное сообщество от случайных людей. Однако из-за нехватки времени на подготовку, весьма противоречивых заданий ожидается сужение рынка оценочных услуг, что неизбежно приведет к росту их стоимости.

Об особенностях проведения экзамена в 2018 г. в интервью журналу «ЭС» рассказал Сергей Михайлович Шешков, управляющий партнер Консалтинговой группы «Инвест Проект», оценщик I категории, член Международной федерации профессионалов рынка недвижимости (FIABCI).

*До 1 апреля 2018 года все оценщики, желающие остаться в профессии, обязаны были сдать квалификационные экзамены. Как Вы относитесь к этой новации? Каковы особенности экзамена в 2018 году?*

Появление 172-ФЗ, который внес поправки в Закон об оценочной деятельности и сделал обязательным квалификационный экзамен для оценщиков, для самих оценщиков стало неожиданностью. Проект закона с профессиональным сообществом не обсуждался. Готовили его в недрах Министерства экономического развития, похоже, в режиме секретности.

➤ **Самое обидное, что экзамены не защитят рынок от недобросовестных оценщиков. Сдача экзамена не решает проблем достоверности оценки.**

Оценочное сообщество до последнего надеялось, что час икс будет отсрочен, поскольку процедура сдачи экзамена стартовала с опозданием на несколько месяцев, вопросы были сформулированы неоднозначно, в них имелись противоречия, что у многих оценщиков вызывало недоумение и критику. Однако надежды не оправдались.

Оценщики — народ гибкий, мы адаптируемся к работе в новых условиях, очень многие уже сдали экзамены по нескольким направлениям. Но остались вопросы...

Зачем было вводить квалификационный аттестат для оценщиков? В стране далеко не все благополучно с образованием оценщиков, это правда. И если рассматривать экзамен как планку для вхождения в профессию, — согласен. Но для тех, кто давно работает в этой сфере, он не имеет смысла и даже

➤ **Даже если формально саморегулирование не исчезнет, оно рискует превратиться в фикцию и потерять средства контроля над своими членами.**

обиден. Эти экзамены, по сути, на знание таблицы умножения обязательны и для докторов наук, и для начинающих. Предлагаемая система оценки квалификации оценщиков делает ставку на формальные знания недавних студентов, а не на опытных специалистов-практиков. Но самое обидное, что экзамены не защитят рынок от недобросовестных оценщиков. Сдача экзамена не решает проблем достоверности оценки; если оценщик случайно или умышленно совершит профессиональную ошибку, то прохождение или нет, ничего не меняет.

Почему действие квалификационного аттестата ограничено по времени? Сдача квалификационного экзамена подтверждается квалификационным аттестатом, срок действия которого ограничен тремя годами. По истечении трех лет, согласно внесенным изменениям, оценщик утрачивает свою квалификацию и должен заново сдавать экзамен и получать новый квалификационный аттестат. И так каждые три года. Если оценщик не успел сдать экзамен до истечения трех лет, то, по мнению авторов закона, в его голове все знания обнуляются и он вроде как перестает адекватно соображать по линии оценки. Получается совершенно нелогичная ситуация — за три года, если говорить о начинающих оценщиках, квалификация только повышается в результате практической работы. И вот оценщик опять идет на экзамен, рискуя не решить какую-то надуманную задачу, не имеющую связи с реальной оценкой. И что получается? Иди, плати, пересдавай? А если опять не попал в ответ? Причем не по незнанию, а потому, что у него свои представления о верном решении поставленной задачи. И здесь получается парадокс — чем опытнее оценщик, тем больше вероятность того, что он не согласится с вариантом решения, представленным комиссией. И случаи несдачи экзаменов опытными оценщиками множатся.

Равны ли возможности столичных и региональных оценщиков? Ввиду территориальной удаленности оценщиков из небольших городов от пунктов приема экзамена сдача этого экзамена превращается в войсковую операцию с соответствующими расходами на проезд, гостиницу, сам экзамен. Для такой огромной страны этот вопрос не был решен изначально. И вот оценщик из маленького городка, который не оценивает имущество корпораций, его профиль — оценка квартир или ущерба от лопнувшей батареи или разбитой машины, вынужден выбирать: поехать на экзамен (как минимум 2 раза для сдачи экзамена на аттестат по недвижимому имуществу и по движимому) или уйти с рынка?

Число оценщиков в любом случае сократится. Уйдут «мертвые души», те, кто числится и не работает. Таких по России по разным оценкам от 10 до 15%. Заодно сократится и число оценочных СРО (их сейчас 18). Даже если формально саморегулирование не исчезнет, оно рискует превратиться в фикцию и потерять средства контроля над своими членами.

Что касается опыта сдачи экзаменов в нашей компании, то могу сказать, что мы организовали группы подготовки наших оценщиков к экзаменам по трем направлениям, упорно готовились. В результате оценщики «Инвест Проект» уже получили более 30 квалификационных аттестатов и продолжают сдачу экзаменов по второму и третьему направлениям.

Конечно, квалификационные экзамены в части закрытости вопросов, неоднозначности формулировок, противоречий с ФСО и иных у многих оценщиков вызывают критику, однако данный механизм, если его проработать, на мой взгляд, призван встряхнуть рынок, оставив сильнейших его игроков — высококвалифицированных и ответственных специалистов.

Я считаю, что в целом оценочное сообщество может в данных условиях выжить. Конечно, выживут не все. Но останутся профи, которые посвятили свою жизнь оценке.