

ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

*Медовый А. Е.,
доктор экономических наук, профессор,
ФГБУ ВО «Северо-Кавказский федеральный университет»,
г. Пятигорск, Россия*

Резюме. Рассматриваются проблемы оценочной деятельности, в том числе итоги сдачи оценщиками квалификационных экзаменов, государственного регулирования оценочной деятельности, проблем образования в области оценки, формирования и управления компенсационными фондами саморегулируемых организаций. Проблемы нуждаются в совершенствовании и детальной разработке. Оценочная отрасль вступила в этап комплексного регулирования, при этом роль саморегулируемых организаций снижается и заменяется частично государственным регулированием Минэкономразвития.

Ключевые слова: оценочная деятельность, квалификационный экзамен, саморегулирование, образование оценщиков.

PROBLEMS, PROSPECTS AND THE DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF ESTIMATED ACTIVITY IN RUSSIA

*Medovyy A. E.,
Doctor of Economics, professor,
Federal State Budgetary Institution VO "North Caucasian federal
university",
Pyatigorsk, Russia*

Abstract. Problems of estimated activity, including results of passing by appraisers of qualification examinations, state regulation of estimated activity, education problems in the field of assessment, formations and managements of indemnification funds of self-regulatory organizations are considered. Problems need improvement and detailed development. The estimated branch has entered a stage of complex regulation, at the same time the role of self-regulatory organizations decreases and replaced with partially state regulation of the Ministry of Economic Development.

Keywords: estimated activity, qualification examination, self-regulation, education of appraisers.

Оценочная деятельность в России переживает бурное время. К сожалению, весь предшествующий период деятельности характеризовался застойными явлениями в этой отрасли. Основное звено оценочной деятельности – саморегулируемые организации не проявляли особой активности, как в развитии самой оценки, так и в повышении профессиональной квалификации своих членов. В настоящее время отрасль нуждается в сильных саморегулируемых организациях, которые способны поддержать своих членов, как в методической области, так и в области профессиональной квалификации.

Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности» саморегулируемые организации должны сформировать Национальный Совет, членами которой являются более чем 50% СРОО, включенных в государственный реестр СРОО, объединяющих более чем 50% всех оценщиков. В настоящее время Совет возглавляет Герман Греф.

Тем не менее, государство совсем не отказалось от регулирования оценочной деятельности и в настоящее время возобновляет свою работу дублирующий государственный орган Совет по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития.

Основными задачами Совета является, по мнению Минэкономразвития

- Актуализация законодательства в сфере оценочной деятельности в связи с изменением системы регулирования, вхождения России в международное экономическое сообщество.
- Уточнение норм смежного законодательства, затрагивающих вопросы независимой оценки, для обеспечения полноты и непротиворечивости законодательства, регулирующего вопросы

независимой профессиональной оценки, повышения роли оценщика в гражданском и хозяйственном обороте.

- Разработка подзаконных нормативных актов, обеспечивающих формирование единой, полной методологической базы оценочной деятельности, совершенствование межведомственного взаимодействия по вопросам оценки, повышение эффективности оценки государственного имущества.

Совет по оценочной деятельности Минэкономразвития России должен включать

- 7 представителей потребителей оценочных услуг,
- 2 представителя Министерства экономического развития,
- 1 представитель Росреестра,
- 7 представителей СРО оценщиков,
- 7 представителей оценочных компаний,
- 1 представитель Росимущества,
- 1- представитель Банка России.

Рабочие органы Совета:

- по стратегии развития оценочной деятельности – 55 человек,
- по методическому обеспечению и экспертизе – 65 человек,
- по квалификации и контролю качества – 54 человека,
- по кадастру – 46 человек,
- по вопросу электронного документооборота в оценочной деятельности – 23 человека,
- по защите прав и интересов оценщиков – 30 человек.

На сайте Минэкономразвития не сказано закончено ли формирования этих органов управления или нет, каковы функции конкретного органа. По крайней мере Министерство экономического развития не возражает против пополнения этих органов по ходатайствам организаций, которые относятся к различным категориям лиц субъектов оценочной деятельности.

Можно сказать, что в настоящее время формирование оценочного сообщества в постэкзаменационный период квалификационных экзаменов закончено.

24 июля 2017 года вступил в силу приказ Минэкономразвития России от 29 мая 2017 г. № 257, устанавливающий Порядок проведения и сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности. Важно, что наличие квалификационного аттестата у оценщика является обязательным для ведения дальнейшей деятельности и условием членства в саморегулируемой организации оценщиков.

Результаты сдачи квалификационных экзаменов в области оценочной деятельности

Количество принятых у претендентов квалификационных экзаменов по направлениям оценочной деятельности				Общее количество принятых у претендентов квалификационных экзаменов
Варианты	Оценка недвижимости	Оценка движимого имущества	Оценка бизнеса	
Сдано	6 095	3 095	979	10 169
Не сдано	2 943	1 396	556	4 895
Всего	9 038	4 491	1 535	15 064
% сдачи	67,5%	69%	63,8%	67,5%

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagement/activity/201805044>

Законопроект, который 05 июля на пленарном заседании Госдума приняла в первом чтении «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», разработанный депутатами Николаем Николаевым, Александром Василенко и Дмитрием Сазоновым, уточняет основные вопросы, активно обсуждаемые последнее время:

- Процедуру получения профессионального образования
- Условия сдачи квалификационного экзамена для приобретения статуса оценщика
- Требование к опыту работы оценщика и другие вопросы оценочной деятельности.
- В частности, уточняется, что профессиональное образование оценщиков должно осуществляться по программам высшего, а также дополнительно профессионального образования, что позволяет оценщику пройти обучение не только в ВУЗе, но и другой образовательной организации, занимающиеся профессиональной подготовкой.

При этом не указывается каково содержание программы для обучения, как называется программа и наименование квалификации, которая будет получена будущим оценщиком. В связи с введением квалификационных аттестатов подробно обсуждается вопрос какие виды имущества подлежат оценке при наличии квалификационного аттестата той или иной категории. Предполагается целесообразным и обучение построить таким же образом, чтобы оно отражало направления оценочной деятельности, регламентированное квалификационным аттестатом: а именно: оценка недвижимости, оценка движимого имущества и оценка бизнеса. При этом, оценка бизнеса не должна включать в себя все предыдущие виды оценки: недвижимость и движимое имущество. В этом случае целесообразно разбить программы по обучению оценщиков на три вида, характерные для оценки того или иного имущества. В связи с тем, что обучение оценке предусматривается в количестве не менее 300 часов, может быть целесообразно обучать последовательно сперва оценке недвижимости со сдачей квалификационного экзамена, затем движимого имущества со сдачей экзамена и на завершающем этапе – оценке бизнеса и НМА. Таким образом, можно предложить трехступенчатую систему обучения оценочной деятельности.

Что касается предложения об обучении оценщиков не только в ВУЗах, это открывает дверь для новых обучающих организаций, которые будут созданы саморегулируемыми организациями оценщиков для своих потенциальных членов. Данные возможности приближают обучающихся к практической деятельности, так как в учебных центрах при саморегулируемых организациях преподавать будут как правило, практики, имеющие не только теоретические знания, но и большой практический опыт, чего нет у ВУЗовских преподавателей, которые практической оценкой как правило, не занимаются и далеки от нужд практической оценки. К слову сказать, что и квалификация ВУЗовских преподавателей оставляет желать лучшего, так как квалификационный экзамен по программам Министерства экономического развития они не сдавали, поэтому с заданиями квалификационного экзамена не знакомы. Назрела необходимость создания отечественного учебника по оценочной деятельности, который отражает программы квалификационных экзаменов. Действующие учебники по оценке недвижимости, бизнеса и других направлений оценки (Грязнова, Федотова, Есипов и др) предназначены не для обучения оценщиков, а для бакалавриата по специальности «Экономика», а это уже другие задачи. Кроме того, действующие нормативные документы по формированию рабочих программ бакалавриата (учебно-методический комплекс), в том числен фонд оценочных средств совершенно не подходят для обучения оценщиков. Возможно, методическим советом при Министерстве экономического развития будет разработана типовая программа обучения оценщиков и типовой учебно-методический комплекс. Целесообразно, чтобы данный методический Совет при Минэкономразвитии проверял готовность обучающей организации к проведению образовательной программы в области оценки и выдавал соответствующее разрешение на проведение данной программы как это было в 2000-2007 годах в Министерстве имущественных отношений, которое в то время занималось лицензированием оценочной деятельности.

Положительным решением является изменение срока повторной сдачи квалификационного экзамена, сокращение этого срока допуска к нему с 90 до 30 дней. Оценочным сообществом доказано, что опытные оценщики вполне могут подготовиться к экзамену за неделю или две недели, особенно при наличии обучающих материалов и видео-курсов, поэтому нет смысла растягивать пересдачу на столь длительный срок.

Помимо этого, для получения квалификационного аттестата оценщика законопроектом отменяется требование об опыте работы в качестве оценщика или помощника оценщика не менее года из последних трех лет работы. При этом на лица, являющиеся членами СРО оценщиков по состоянию на 1 июня 2018 года, требование об опыте работы для получения квалификационного аттестата не распространяется. При этом только стаж в качестве оценщика не может доказываться членством в СРО, так как в СРО принимаются только лица, имеющие квалификационный аттестат, а его выдают при наличии не менее трех лет работы в качестве оценщика или помощника оценщика. Данное положение является переходным, так как предыдущая редакция закона позволяла исключить из СРО тех оценщиков у которых не было трехлетнего стажа работы.

Также законопроект предусматривает урегулирование процедуры реорганизации и ликвидации некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков и оптимизирует порядок ведения Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ). Основное изменение заключается в устранении запрета на реорганизацию в форме присоединения к другой СРО оценщиков, при этом к правопреемнику должны перейти все права и обязанности перед третьими лицами, имущество, а все члены присоединившейся саморегулируемой организации становятся членами правопреемника, с сохранением всех внесенных ими ранее взносов в компенсационный фонд СРО оценщиков.

Необходимо отметить, что до сих пор вопрос со взносами в компенсационный фонд не урегулирован. При переходе из одной СРО в другую оценщику подлежит заново оплачивать взнос в

компенсационный фонд. При этом этот фонд не носит характера паевого фонда и не распределен на паи. Сложившаяся ситуация, когда многие оценщики в стране прекратили свою деятельность в связи с несдачей квалификационных экзаменов создали неравные условия у СРО, одни из которых имеют большие компенсационные фонды при достаточно небольшом количестве членов, у других компенсационный фонд достаточно ограничен. В общем, вопрос о компенсационном фонде не достаточно разработан и самое интересное, что оценщики совершенно не проявляют интереса к этому фонду, считая его просто очередным препятствием на пути оценочной деятельности, который нужно преодолеть. До сих пор отсутствуют требования к управляющим компаниям компенсационных фондов, вследствие чего общая оценка стоимости компенсационного фонда упала не менее чем в два раза (в долларовом эквиваленте) в связи с низким качеством управления и использовании активов, которые, не отвечают требованиям высоким инвестиционных качеств, в частности, надежных иностранных активов. До сих пор не известно ни одного случая использования средств компенсационного фонда для погашения ущерба, принесенного членами саморегулируемой организации по решению суда.

Литература

1. Информация о проведении квалификационного экзамена в области оценочной деятельности. Интернет-ресурс. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagment/activity/2017090601>
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ. Интернет-ресурс. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/
3. Состояние, проблемы и перспективы рынка оценочных услуг в России. Медовый А.Е. В сборнике: Актуальные проблемы развития транспортных коммуникаций (Авиатранс-2017) Материалы Международной научно-практической конференции. 2017. С. 82-89.
4. Медовый А.Е. Проблемы повышения качества оценочной деятельности в России. Актуальные проблемы экономики, социологии и права. 2017. № 4. С. 46-49.
5. Медовый А.Е. Повысит ли качество оценочной деятельности квалификационный экзамен среди оценщиков. Актуальные проблемы экономики, социологии и права. 2017. № 3. С. 72-76.